

24
eje

300609



Universidad La Salle

FACULTAD DE DERECHO

Incorporada a la U.N.A.M.

"PROPUESTAS DE MODIFICACION A LA LEY
SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CON-
DOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO
FEDERAL, RESPECTO DEL INCUMPLIMIENTO DE
LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO"

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a

CLAUDIA DEL CARMEN AVILA GONZALEZ

Director de Tesis: Lic. Francisco Cortés Coronado

México, D.F., 1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Ofrezco este humilde trabajo:

A DIOS,

a mis Padres

y

a mi Esposo:

Con todo mi amor.

**Mi más profundo agradecimiento al
Lic. Francisco Cortés Coronado,
por su gran apoyo en la realización
de este trabajo.**

INDICE

Página:

INTRODUCCION

CAPITULO I

Antecedentes históricos de la Propiedad en Condominio

- a) Antecedentes Históricos en General. 3
- b) Antecedentes Históricos en México. 12

CAPITULO II

Naturaleza jurídica de la Propiedad en Condominio

- a) Teoría de la Enfiteusis y el Usufructo.. . . . 18
- b) Teoría de la Servidumbre. 20
- c) Teoría del Derecho de Superficie. 21
- d) Teoría de la Sociedad. 21
- e) Teoría actual. 23

CAPITULO III

Marco jurídico actual de la Propiedad en condominio México.

- a) Normas jurídicas que lo regulan. 29
- b) Causas por las que se puede llegar a presentar el Régimen de Propiedad en Condominio.. . . . 32
- c) Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio. 33
- d) Area Privativa. 35
- e) Area Común. 37

f) Indivisos. . . . .	.39
g) Derechos y Obligaciones de los condóminos.. . . .	.44

CAPITULO IV

Administración de condominios.

a) Reglamento Interior del Condominio. . . . .	.50
b) Asamblea de Condóminos. . . . .	.54
c) El Comité de Vigilancia. . . . .	.68
d) El Administrador. . . . .	.71

CAPITULO V

El incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva.

La cuota de mantenimiento y administración.

a) Concepto. . . . .	.84
b) Necesidad del cumplimiento del pago. . . . .	.85
c) Forma de determinación de las cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva. . . . .	.88
d) Tratamiento jurídico actual al incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento. . . . .	.88

CAPITULO VI

Propuesta de reformas y adiciones a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

.97

CONCLUSIONES.	. . . . .	.99
BIBLIOGRAFIA.	. . . . .	.101

INTRODUCCION.

El problema habitacional en nuestro país ha cobrado día con día mayor importancia, toda vez que existe falta de vivienda en un gran sector de la población, aunado a la explosión demográfica y a una regulación deficiente en lo tocante a este problema; sin embargo, muchas han sido las soluciones con las que se ha tratado de mejorar este conflicto, constituyendo una de ellas el Régimen de Propiedad en Condominio; dadas sus características pues basta mencionar que en un sólo espacio (por ejemplo un edificio) pueden llegar a convivir pluralidad de familias en busca de una mejor calidad de vida, lográndose de esta forma una vivienda digna y decorosa, según lo dispuesto por el artículo 4o. de nuestra Carta Magna que al respecto establece lo siguiente:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar tal objetivo."

En virtud de lo anterior consideramos que se requieren de alternativas que mejoren la convivencia general en el condominio, estando plenamente conscientes de que esta situación conlleva a una problemática que tiene que ser estudiada y analizada; constituyendo uno de los puntos más relevantes el de lograr la colaboración de todos los involucrados con el objeto de que efectivamente se conserve y preserve el patrimonio común; sin embargo cabe destacarse que el Régimen de Propiedad en Condominio regulado en la Ley que lleva el mismo nombre en el Distrito Federal, tiene deficiencias en cuanto a la nula regulación que se tiene respecto a la obligatoriedad de que son objeto los condóminos para cumplir con el pago puntual de las cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva.

Dadas las condiciones mencionadas, sugerimos que el legislador regule con más precisión las relaciones jurídicas que nacen entre los propietarios que existen en el condominio, y entre éstos y los administradores, siendo las más difíciles las que se ocupan del pago de las cuotas arriba señaladas, toda vez que son las que paradójicamente forman uno de los aspectos en que la regulación ha sido más escueta.

En relación con lo anterior, es importante mencionar que con fecha 23 de junio de 1993 el legislador llevó a cabo reformas a la ley de la materia intentando

desarrollar más las normas que establecen y regulan la obligatoriedad del pago de las cuotas de mantenimiento, pero consideramos que éstas no han sido suficientes aún, según nuestro criterio se requieren incluir las reformas que en este estudio apuntamos para hacer realmente efectivo su pago puntual y su eventual requerimiento.

Es por esta razón que a lo largo del presente trabajo, modestamente pretendemos contribuir con algunas ideas para resolver el problema que nos ocupa, a través de diversas adiciones y modificaciones a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

a) Antecedentes históricos en general.

a.1) Derecho Romano.

Existen dos tendencias dentro de la doctrina respecto al hecho de si los romanos conocieron y practicaron alguna forma de división de la propiedad de casas por pisos o departamentos que se pudiera considerar como antecedentes y precursores de nuestro sistema actual de Régimen de Propiedad en Condominio.

Por una parte hay quienes como Juilliot, Richter, Ubbelohde y Di Marzo, que consideran que los romanos si conocieron la división del dominio por planos horizontales de los distintos pisos de una casa; hay incluso otros estudiosos como Mühlmebruch, Huschke, Schrötter y Kuntze, que no sólo han afirmado la posibilidad de que los romanos conocieron y practicaron la división, sino que además prevían una sociedad prodiviso en lugar del derecho superficiario comunmente observado en aquella época, por otra parte tenemos a los doctrinarios que niegan esta posibilidad.

Los argumentos sobre los que se basan los estudiosos que afirman la existencia de la división de la propiedad por pisos en Roma se pueden resumir en los cuatro siguientes:

a.1.1) Por la existencia del Interdictum Duplex:

El Derecho Romano contemplaba la posibilidad del "Interdicto de Superficiebus" que era para aplicarse sobre una sola parte del edificio y fue configurado como "Interdictum Duplex". Suponiendo una pluralidad de superficiarios.

Dice Batlle Vázquez.- "No era raro en Roma que los diversos pisos del mismo edificio fueran dados en superficie a diferentes personas con la inevitable asignación de ciertas partes del propio edificio, como el portal, vestíbulos, escaleras, al uso de todos los propietarios, y en este uso común es donde surgen fácilmente pleitos, cuando uno de los partícipes quiere exclusivamente para sí el aprovechamiento de una de las partes." (1)

a.1.2) Por una razón de Status Social:

Richter en su obra "Roma en los tiempos de Augusto" afirma que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma, y dice que " entre los ciudadanos pobres y ricos había una clase media que sólo habitaba en casas de las que eran propietarios y que miraban con horror el hecho de ser inquilinos, para evitar esta humillación, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción, a otro el primer piso, a otro el segundo y así sucesivamente". (2)

a.1.3) Por las evidencias encontradas en los textos del Digesto:

Este tercer argumento se basa en tres textos del Digesto en donde se hacen comentarios relacionados en este tema. El primer texto corresponde a Papiniano y los dos segundos a Ulpiano:

Dice el texto de Papiniano:

"Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes: dije, porque me parecía lo mas cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción reciproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte.

No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición." (3)

Dice el primer texto de Ulpiano:

"Si alguien transmite parte de unas casas o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes, pero si se dividió el fundo en partes, y así, prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y otro imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen dos casas." (4)

El segundo texto de Ulpiano dice:

"Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el "Interdicto Uti Possidetis" puede ser utilizado por mi y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo, mas si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que

posee la casa el que posee la cripta, sino aquel cuya casa estuviere sobre tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el Interdicto Uti Possidetis, tanto en contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la ley del arrendamiento." (5)

a.1.4) Por la Lex Icilia Adventino Publicando:

Niebuhr en su obra "Historia de Roma" señala un texto de Dionisio (X32), que refiere como con ocasión de la Lex Icilia Adventino Publicando (del año 298 de la fundación de Roma), "que permitía a los plebeyos habitar en el aventino, numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos." (6)

Entre los tratadistas que han opinado en contra destacan Racciatti, Bugeda y los mexicanos Manuel Borja Martínez, Gerardo Guzmán Araujo, Agustín Bravo González y Beatriz Bravo, quienes aunque reconocen la existencia de las evidencias señaladas anteriormente, consideraron que estas situaciones no se presentaban de una manera muy frecuente y por lo tanto no se les puede tomar como evidencias suficientes, para considerar que en Roma se conoció y desarrolló la división de la propiedad por pisos de una manera sistemática.

Estos autores se inclinan por pensar que la división horizontal era imposible en Roma en razón a los principios tan en boga entonces como Omne Quod Inoedificatur Solo Cedit (todo lo que se edifica cede al suelo) y Superficies Solo Cedit en virtud del cual todos los elementos incorporados a una construcción perdían su existencia independiente y se les establecía como partes integrantes de la misma y por lo tanto al igual que esta última seguían la suerte del suelo, considerando principal por su permanencia; por la importancia de estos principios los tratadistas citados creen que no se había vislumbrado aún la posibilidad de legislar sobre la propiedad por pisos en Roma, pues estos argumentos desarrollados en aquella época tienden a reforzar el aprovechamiento íntegro de la propiedad por parte de su titular con la exclusión de terceros y aunque se reconocen las evidencias presentadas, ven en ellas más bien una Communio Pro Indiviso, con distribución en el aprovechamiento.

Los romanos llamaban "Comunio" a la copropiedad o condominio que se da cuando un mismo objeto pertenece a varias personas. Agustín Bravo González y Beatriz Bravo nos dicen "El objeto era considerado como una unidad indivisa del cual cada copropietario tenía una parte ideal -pars pro indiviso- como la propiedad la concebían como un poder de disposición plena sobre un objeto, no era concebible

que hubiera dos o más propietarios simultáneamente" (7) y nos citan los siguientes textos del Digesto:

"Ciertamente, no puede darse la propiedad o la posesión por entero en cada uno de los dos: también, que ningún copropietario puede ser propietario de una parte material de una cosa, sino que tiene la propiedad en una parte indivisa de la cosa entera . . ." (8)

"El copropietario puede hacer el uso normal de la cosa, respetando el derecho de los demás, y se le puede prohibir un uso abusivo o que constituya una innovación en la misma, sin el consentimiento de los demás, cuando uno de ellos abandona su parte indivisa. sin haberla cedido a otra persona, la parte por el dejada acrece a los demás copropietarios, como esta situación es fuente de continuas dificultades, los copropietarios pueden salir de este estado mediante la acción "Communi Dividundo" para dividir lo común, si se trata de socios, o por la acción "Familiae Erciscundae" de división de la herencia si se trata de coherederos." (9)

Reforzando las anteriores argumentaciones Guzmán Araujo por su parte nos comenta "en la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar, el carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa (ius utendi, fruendi y abutendi) del que se invistió a la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad . . . no fue sino hasta en la última etapa del Imperio Romano de Occidente cuando comenzó la socialización de las instituciones, concibiéndose de esta manera a la propiedad como una función social." (10)

Como hemos podido observar no hay unanimidad en la doctrina respecto a si en el antiguo derecho romano se desarrollaron los elementos jurídicos que sirvieran de antecedentes a nuestra legislación actual sobre la materia, más bien se ha llegado a considerar por la doctrina que este desarrollo es resultado de una evolución jurídica posterior a este período.

a.2) Regulación en la Edad Media y a finales del siglo XIX en el Derecho Francés, Alemán y Español.

Se estudian estos países por ser Francia la primera nación en codificar la institución y por la gran influencia que tuvo sobre los códigos latinos, especialmente el mexicano; Alemania representó el criterio prohibitivo de la misma y España se analiza porque sus leyes fueron derecho vigente durante la colonia y en los primeros años posteriores a la independencia de México.

a.2.1) Francia.

"En el régimen medieval la propiedad otorgó un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no sólo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban: los vasallos.

Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dió un nuevo giro a la propiedad: el retomar a la caracterización romana antigua. Magnífico exponente de esta época es el Código Napoleónico." (11)

Es de hacerse notar que es en este Código Napoleón de 1804 donde por primera vez se hace figurar dentro de un Código la división de la propiedad por pisos de una casa, siendo aclaradas con el tiempo por la jurisprudencia y la práctica, las lagunas de éste.

La doctrina en términos generales considera que es durante la Edad Media cuando surge la Institución, debido al desarrollo de las ciudades amuralladas de esta época, pues al no haber posibilidades de un crecimiento horizontal se vieron en la necesidad de fraccionar por pisos e incluso por habitaciones la propiedad de las casas.

El Derecho de la monarquía francesa de esta época se aplicaba siguiendo en primer lugar el sistema de personalidad de las leyes, esto es las leyes y su aplicación variaban según la raza a la que pertenecían los súbditos y en segundo lugar por el sistema de la ley escrita, pero el problema era que en aquella época por una parte eran pocas las personas que sabían leer y por la otra las razas se fueron mezclando entre sí, convirtiéndose así en una tarea difícil el observar realmente estos sistemas, por lo que en cada región se formó "una costumbre territorial", para aplicarse sin distinción de razas a todos los sujetos del mismo lugar: sin embargo también frecuentemente se suscitaban controversias para determinar qué era lo que debía de observarse como costumbre o no en una provincia, para evitar estos conflictos el Rey Carlos VII ordenó que las costumbres de cada lugar fueran redactadas por escrito y no se pudiera alegar en juicio ninguna otra costumbre no escrita.

Es en estas "costumbres" en donde por primera vez se encuentran referencias sobre la división de casas por pisos. Gerardo Guzmán Araujo nos dice "para los juristas franceses la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Para ello, expresaban, que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado. Antes de la Revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en provincias como Grenoble y en Rennes. En Grenoble porque la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que

devastó la población del siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común". (12)

a.2.2) Alemania.

Se piensa que en los pueblos primitivos en donde existían grandes extensiones de tierra y las construcciones eran fácilmente movibles por ser en forma de tienda o choza o por estar construido generalmente de madera, el hecho de estar asentado en un suelo era circunstancial y la importancia principal de la propiedad se la daban a las casas muebles a diferencia del derecho romano, por ejemplo: los materiales empleados en la construcción de una habitación seguían siendo de su dueño, cualquiera que fuera la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser considerado como cosa accesoria de la tierra, se le consideraba en muchas ocasiones con la categoría de la cosa principal.

Esta tendencia se perpetuó desde la Edad Media hasta códigos modernos de origen germánico influyendo poderosamente en la división de cosas muebles e inmuebles.

Borja Martínez nos comenta "el pueblo poco se preocupaba por las rigurosas deducciones técnicas y se observaban híbridos derechos de área, habitación, cueva o edificación, por ejemplo: al mismo tiempo que consideraban dueño de las construcciones al arrendatario a largo plazo que los hubiera realizado, elevaba a la categoría de propietario de un piso al que gozaba pro indiviso con otros una propiedad común." (13)

Desde el siglo XII se desarrolló este concepto más por una división efectiva del dominio basada en una tenaz intuición que por una legislación técnicamente depurada.

En el siglo XIX la discusión en torno a este tema se encontraba dividida entre opiniones divergentes, por una parte se encontraban los germanistas como Martín Wolff quienes consideraban basándose en el antiguo derecho alemán, que en las legislaciones alemanas existía la propiedad sobre los edificios y sobre las porciones de los mismos horizontalmente determinadas, en virtud de la cual los diferentes pisos de una casa o incluso habitaciones aisladas o sótanos podían ser propiedad de diferentes personas, a la vez que existía una propiedad común sobre las escaleras comunes, buhardillas y cimientos.

Por otra parte se encontraba la opinión de los romanistas como Savigny quien declaraba que la propiedad sobre los pisos era un imposible jurídico pues una parte del edificio no podía pertenecer a otra persona que no fuera el propietario del terreno

en virtud del concepto unitario de la propiedad y del principio de accesión (superficies solo cedit).

No obstante los precedentes de la doctrina germánica, el Código Civil Alemán rompió violentamente con esta línea al no permitir la posibilidad de limitar el derecho de superficie a una parte del edificio, en especial a un piso y en su artículo 94 declaró: "son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios", y en su artículo 93 y 1014 aclaraba que los pisos o habitaciones de un edificio no podían ser objeto de derechos independientes, tan solo se reconoció la existencia de los derechos ya constituidos con anterioridad a la promulgación del nuevo Código, respetando los derechos de propiedad sobre los mismos, y no se permitía la posibilidad de constituir otros nuevos (art. 182), tan sólo se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre la comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos para que sólo por derecho territorial pudieran constituirse copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio; transformándose así la propiedad exclusiva del piso en una copropiedad de esta índole.

"En Alemania se le denomina "propiedad en mancomún", que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión: la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos." (14)

a.2.3) España.

Battle Vázquez, apunta la posibilidad de que en el siglo XVII se conociera la propiedad por pisos, aunque hace notar, que de existir no era muy generalizada. (15) Félix Alvarez Cascos, en su estudio sobre "El condominio de casas divididas por pisos en Santander", nos cometa que "desde el último tercio del siglo XVIII, ya se vendían, permutaban, hipotecaban al igual que ahora, pisos, bodegas y buhardillas, con independencia de la casa a que correspondían." (16)

El Código Civil Español del 1851 se inspiró en el Francés y al igual que éste reguló esta materia de propiedad por pisos y la colocó dentro de la sección denominada "de la servidumbre de medianería"; al entrar en vigor el nuevo Código de 1888 reprodujo casi literalmente el precepto contenido en el Código de 1851, pero lo cambió de sección colocándolo ahora en el título III "de la comunidad de bienes".

En virtud de la colocación del precepto dentro del Código Civil, la jurisprudencia del Tribunal Supremo de España se inclinó unánimemente por considerar la propiedad por pisos, como un asunto de simple copropiedad.

Esta concepción hizo posible que el Tribunal Supremo en Jurisprudencias de los años 1897 y 1927 declarara la procedencia de la acción "comuni dividundo" que implica la terrible consecuencia de poder obligar a vender su piso a un propietario, por voluntad de cualquiera de los propietarios convecinos."

a.3) Tendencia actual a nivel mundial.

Para entender un poco mejor esta tendencia y su desarrollo y evolución hasta nuestros días, es ilustrativo echar un vistazo al derecho comparado prevaleciente con anterioridad al primer cuarto del siglo XX, pues las legislaciones mundiales de aquél entonces se regían por tres criterios distintos:

a.3.1) Las que prohibían la Institución.

a.3.2) Las que la admitían.

a.3.3) Las que no la regulaban.

a.3.1) Las que prohibían la Institución.

Como se vió anteriormente en Alemania el Código Civil en sus artículos 93, 94 y 1014 hacían imposible el desarrollo del dominio horizontal y prohibían la propiedad de un piso considerándola como un derecho de superficie. Sin embargo tratándose de situaciones ya creadas establecía un estado de transición respetándolas; no extendiendo esta prohibición a las propiedades de pisos creadas con anterioridad a la vigencia del nuevo código.

El Código Argentino, en su artículo 2617 fue cronológicamente el primero que reglamentó de una manera negativa, la Institución. A este respecto Machado (12) alega que "la razón de la prohibición se basaba en que esta Institución generaba muchos conflictos entre los diferentes propietarios; además de que paraliza la circulación de la propiedad dañando a la economía nacional y porque se da a las ciudades un cierto aire de antigüedad por las dificultades que entrañaba su conservación y mantenimiento".

En las legislaciones germánicas, según Battle Vázquez, la razón que parece haberse tenido en cuenta era relacionada con la publicidad inmobiliaria, la intención era no romper la unidad hipotecaria que el edificio entero constituye y no sólo para los efectos de responsabilidad, sino para mantener el buen orden en el registro, no rompiendo la unidad del folio real.

a.3.2) Las que admitían la Institución.

El primer Código que reglamentó la Institución fue el Código Napoleón de 1804. En él se inspiraron la mayoría de las legislaciones latinas y de allí la casi uniformidad con que se le reglamenta.

A este criterio pertenecían entre otros los Códigos de Quebec, España, Italia, Ecuador y los Mexicanos de 1870 y 1884.

a.3.3) Las que no la regulaban.

Existía por último en aquella época, un tipo de legislaciones que no hacían mención a la propiedad por pisos, como el Código Ruso y el Chileno.

Otro caso también lo representan los Estados Unidos en donde su legislación aunque se basa en el Derecho consuetudinario "common law", fue a través de su jurisprudencia como se había admitido uniformemente la Institución, siendo allí un sistema de propiedad muy difundido.

Con el devenir del siglo XX se contempló la decadencia del criterio prohibitivo, viéndose como las legislaciones que rechazaban la Institución dentro de sus códigos fueron abandonando su primitivo criterio, por ejemplo Alemania que la adoptó mediante su ley del 15 de marzo de 1951.

Por una parte se fue haciendo evidente la falta de consistencia de los argumentos sobre los que se basaban los criterios prohibicionistas, pues la escasa jurisprudencia sobre conflictos entre propietarios de pisos bajo esta Institución demostró que no se generaban tantos conflictos como se suponía. Además de que lejos de paralizar la economía nacional la activaba por su facilidad de comercialización; con respecto a los inconvenientes de su mal estado de conservación se contemplaron atribuciones a los municipios para obligar a los propietarios a hacer obras decorativas, de saneamiento y respecto a la conveniencia de conservar el principio de unidad inalterado para efectos de responsabilidad y de orden en el Registro Público también se vió que en nada se afectaban estos aspectos al tener folios auxiliares derivados del original.

Por otra parte tras las guerras mundiales, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó considerablemente en el problema de la vivienda. El gran número de casas destruidas por la guerra y la carestía de la construcción, así como el aumento de la población fueron causa de una gran crisis de la habitación, lo que inició una fuerte corriente legislativa desde el final de la primera guerra mundial (1914-1918), favorable a la propiedad por pisos.

Así también es como durante el primer cuarto del siglo XX, aparecen nuevas reglamentaciones sobre la materia en los países que la permitían pero que no tenían más reglamentación de ella que su artículo tomado del Código Napoleón, mediante modificaciones a su texto o derogando las disposiciones contenidas en estos códigos por leyes especiales, reglamentando con más amplitud la Institución; esta nueva corriente legislativa es característica genuina del siglo que vivimos.

b) Antecedentes históricos en México.

b.1) Desarrollo de la figura en la época de la Dominación Española y la Pos-Independencia Mexicana.

Consideramos importante mencionar que en la Nueva España no existe ningún indicio de que haya existido la figura del condominio; toda vez que los reyes de España se enriquecían constituyendo grandes reinos que eran formados por inmensas extensiones de tierra y con muy pocos habitantes, siendo innecesario el fraccionamiento de inmuebles por pisos; estas grandes extensiones de tierra eran reguladas por normas de carácter especial denominadas "Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias" y todo lo que no se contemplara en ellas se regiría por las "Leyes de Castilla", en las cuales no se encuentra ningún antecedente de la figura jurídica del condominio y lo mismo sucede en las primeras etapas de nuestra independencia ya que seguimos rigiéndonos por las mismas leyes en algunas materias como la civil.

b.2) Regulación en el Código Civil de 1870.

El Código Civil de 1870 establece propiamente a la propiedad por pisos.

El artículo 1120 de este ordenamiento legal estipulaba lo siguiente:

"1.- Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de sus pisos.

2.- Cada propietario costeará el uso de su piso.

3.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

4.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo, la que desde el piso primero conduce al

segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente."

Asimismo el Código Civil de 1870 de nuestro país también tiene gran influencia del proyecto del Código Civil español promulgado en el año de 1851, en el cual se establece a la figura de la propiedad por pisos en el "Libro II; de los Bienes; La Propiedad y sus diferentes modificaciones; Título VI; De las servidumbres; Capítulo V; de la servidumbre de medianería". (17) Lo cual tiene una importancia relevante toda vez que nuestros legisladores de aquella época también tomaron muy en cuenta este proyecto para la elaboración del Código.

Como podemos observar el Código de 1870 le daba un carácter de medianería como una servidumbre legal a los bienes de uso común.

Cabe mencionar al respecto lo comentado por Manuel Rincón y Miranda citado por Manuel Borja Martínez:

"Durante la vigencia del Código de 1870 se entendió que en la propiedad por piso cada propietario tiene incontestablemente la propiedad separada, exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y . . . las principales partes de la casa, tales como el suelo, los cimientos, las paredes maestras, escaleras, techos y obra de carpintería, que son útiles a los pisos, pertenecen a todos en común y son indivisibles." (18)

b.3) Regulación en el Código Civil de 1884.

El artículo 1014 de este Código es una fiel reproducción del artículo 1120 del Código Civil de 1870, colocando todo lo relativo a la propiedad por pisos en el mismo capítulo.

b.4) Regulación en el Código Civil de 1928.

Este Código fue promulgado el día 30 de agosto de 1928 y entró en vigor el 10. de Octubre del mismo año.

El artículo 951 de este ordenamiento legal es una exacta reproducción de lo que habían regulado los artículos correlativos de los códigos de 1870 y 1884; la única diferencia es que modifican la naturaleza jurídica de la figura ya que la instalan en el capítulo correspondiente a la copropiedad y no en el de la servidumbre como anteriormente habíamos comentado; sin embargo no existe ninguna explicación de la causa por la que surgió el cambio de la figura de la propiedad horizontal a otro capítulo por parte de los legisladores quienes establecieron que la propiedad por pisos "es una copropiedad forzosa en la que no podía hacerse valer el

principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión . . . con la salvedad de los casos de que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley el dominio es indivisible." (19)

"Cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, los cimientos, sótanos, muros de carga o paredes maestras, patios, pozos, escaleras, elevadores, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, jardines comunes, patios de recreo, frontones comunes, pequeños campos de foot-ball, pequeños parques o alamedas." (20)

Como podemos observar lo más importante de esta legislación fue el reconocer que la figura del condominio en lo concerniente a los bienes de uso común, no es una servidumbre como veremos en el capítulo siguiente sino que se trata de una copropiedad.

b.5) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Esta ley fue publicada en el Diario oficial del día 15 de diciembre de 1954.

La Ley que regula la materia de condominio denominada actualmente Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, surgió en el año de 1954 tomando como base lo estipulado en el artículo 951 del Código Civil de 1928. Esta ley constituye un antecedente muy importante para nuestra actual legislación toda vez que en lo relativo a los bienes propios y los bienes comunes así como los derechos y obligaciones que tienen los copropietarios, se hicieron algunas reformas trascendentes en esta materia regulándolos más ampliamente.

Por otro lado consideramos importante mencionar algunas reformas de que fue objeto la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1954 publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día 28 de Diciembre de 1972.

Cabe destacarse que se hace mayor hincapié en lo que propiamente son las características que se requieren para que se de origen al Régimen de Propiedad en Condominio, siendo éstas que los inmuebles deben ser susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública; asimismo señala que cada uno tendrá derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un

derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Por otra parte se incorporó la obligatoriedad de tramitar ante las autoridades del Departamento del Distrito Federal de una declaración en el sentido de ser realizable el proyecto (del Régimen de Propiedad en Condominio) y de otorgar una fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta por parte de los obligados.

Se establece la importancia de cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del notario público y en su caso, del Director del Registro Público de la Propiedad.

A su vez en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de junio de 1993, esta Ley fue objeto de múltiples reformas, que serán analizadas en el cuerpo del presente trabajo, siendo las más relevantes en lo concerniente a este apartado, las siguientes:

En términos generales toda la ley fue modificada en lo concerniente al quórum que se debe de tener en las asambleas toda vez que ahora el legislador solicita que éste sea de un determinado porcentaje del valor total del condominio y no como se venía manejando por un porcentaje de los condóminos; sin embargo en el Diario de los Debates del día 8 de junio de 1993, se aclara esta situación pues se refiere al porcentaje de indivisos propiamente dicho.

Establece que traen aparejada ejecución los siguientes documentos: "los convenios suscritos ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria así como los celebrados por los condóminos entre si o con su administración, que consten por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente. . ." (Artículo 41).

Por último se prevé la posibilidad de requerir "la presencia de un notario público o un representante de la delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del consejo de vigilancia. " (Artículo 28).

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- BATTLE VAZQUEZ, MANUEL; La Propiedad de Casas por Pisos; Alcoy; 1954; Página 20; Citado por Borja Martínez, Manuel; La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano; Editorial Porrúa S. A; México, D. F; Página 20.
- 2.- RICHTER; Roma en los tiempos de Augusto; Página 6; Citado a su vez por Borja Martínez, Manuel; Op. cit; Página 21;
- 3.- DIGESTO LIBRO VIII, TITULO II; De Servitutibus, Praediorum, Urbanorum, 36; Página 230 del Corpus Juris Civiles Romani; Con notas de Godofredo; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 19.
- 4.- DIGESTO, LIBRO VIII, TITULO IV; Communia praediorum tam urbanorum quam rusticorum, 6 & 1; Página 234 del Corpus Juris Civilis Romani; Con notas de Godofredo; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 19.
- 5.- DIGESTO, LIBRO XLIII, TITULO XVII; Utti possidetis, 3 y 7; Página 825 Corpus Juris Civilis Romani; Con notas de Godofredo; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op cit. página 19.
- 6.- NIEBUHR; Historia de Roma; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 18.
- 7.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN Y BRAVO BEATRIZ; Primer Curso de Derecho Romano; Editorial Pax México; Librería Carlos Cesarman S. A; México, D. F; Página 220.
- 8.- DIGESTO D. 13, 6, 5, 15; Citado por Bravo González Agustín y Bravo Beatriz; Op. Cit; Página 220.
- 9.- DIGESTO G. 13, 6, 5, 15; Citado por Bravo González Agustín y González Beatriz; Op. Cit; Página 221.
- 10.- GUZMAN ARAUJO, GERARDO; El Condominio; Editorial Trillas S. A. de C. V; México, D. F; Tercera Edición, 1992; Página 16.
- 11.- IDEM.
- 12.- IDEM; Página 18.

- 13.- IDEM; Página 28.
- 14.- IDEM; Página 18.
- 15.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 31.
- 16.- ALVAREZ CASCOS, FELIX; El Condominio de Casas divididas por pisos en Santander; Revista de Derecho Privado; Año XV; Número 180; 15 de Septiembre de 1928; Página 270; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 31.
- 17.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 43.
- 18.- RINCON Y MIRANDA, MANUEL; Tratado de Legislación de Edificios y Construcciones; México; 1873; Página 112; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 43.
- 19.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Derecho Civil Mexicano; Tomo III; Bienes, Derechos Reales y Posesión; México; 1949; Páginas 342, 343, 353 a 355; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 44.
- 20.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Derecho Civil Mexicano; Editorial Porrúa S. A; México; Tomo III; Página 366.

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

En este capítulo vamos a realizar un examen a las diversas teorías que han tratado de explicar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.

Para este efecto estudiaremos a las que consideramos son las más relevantes para nuestro trabajo siendo estas las siguientes:

- a.- Teoría de la enfiteusis y el usufructo.
- b.- Teoría de la servidumbre.
- c.- Teoría de la superficie.
- d.- Teoría de la sociedad.
- e.- Teoría actual.

a) Teoría de la enfiteusis y el usufructo.

En el antiguo derecho romano la enfiteusis era el derecho oponible a terceros, de poseer terrenos ajenos como si uno fuera propietario, a condición de cultivarlos debidamente y de pagar cada año un canon, pudiéndose modificar el carácter del terreno, a condición de no deteriorarlo.

Juan Palomar de Miguel define a la figura de la enfiteusis como la "cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de un inmueble mediante el pago anual de un canon y de laudemio por cada enajenación de dicho dominio." (1)

El derecho real del enfiteuta podía transmitirse a sus herederos o traspasarse por actos inter vivos. En este último caso, el enfiteuta debía de avisar al dueño; éste entonces, podía optar entre el ejercicio de su derecho de preferencia, o el pago del 2% del precio de venta de la enfiteusis.

El maestro Guillermo Floris Margadant nos comenta al respecto "con tales características, una enfiteusis a perpetuidad es *ius in re aliena* (el derecho real) que más se acerca al pleno derecho de propiedad, sin alcanzar todavía por completo esta última figura, a causa de los mencionados pagos periódicos e incidentales, la prohibición de deteriorar el terreno en cuestión, el deber de cultivarlo debidamente, etc. Sin embargo, en los modernos regímenes socialistas, donde la propiedad es una función social, que implica importantes deberes y restricciones, la propiedad agrícola se acerca visiblemente a una enfiteusis a perpetuidad, y el estado se parece cada vez más al nudo propietario de todos los terrenos agrícolas, que puede anular la "enfiteusis" si el particular no hace de sus terrenos un uso socialmente útil". . .

"como derivación de esta figura sobreviven en la práctica hacendaria algunas figuras relacionadas con terrenos municipales, que producen derechos reales con plazos amplios, generalmente de sesenta y cinco a noventa y nueve años, como el "erbpacht" alemán y otras instituciones análogas que ofrecen al público la ventaja de que puede construir casas sin tener que invertir parte de sus ahorros en un terreno, pagando sólo un módico canon. Por otra parte, el municipio tiene la ventaja de que puede recuperar el terreno al expirar el derecho real en cuestión, de manera que el incremento del valor del terreno redundará en beneficio del municipio y no del propietario privado." (2)

En nuestra legislación vigente esta figura de la enfiteusis ha desaparecido totalmente.

Por otra parte respecto de la figura del usufructo, el Código Civil vigente del Distrito Federal nos apunta: "el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos."

El Lic. José Antonio Márquez González nos hace notar que "falta en el concepto dado por el legislador del usufructo, la característica esencial de no alterar la forma ni la substancia de la cosa." (3)

Los autores que en su momento han pretendido sostener la teoría de la enfiteusis y el usufructo son: "Gianturco y Duranton, quienes se esfuerzan por hallar puntos de contacto, que permitan la asimilación del derecho de propiedad por pisos o departamentos con la enfiteusis o el usufructo, basando la pretendida analogía en la existencia de un utilista distinto del propietario." (4)

Dentro de las críticas que se le han hecho a esta teoría, podemos señalar las siguientes:

1.- La enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia.

2.- El condómino tiene un derecho de propiedad pleno, perpetuo y transmisible, mientras que en el usufructo es temporal y concede a el usufructuario el derecho de gozar de la casa, pero no el de disponer de ella.

3.- A diferencia de la enfiteusis, en este sistema el propietario no tiene ninguna obligación de mejorar su departamento, ni a pagar un canon a los demás dueños "la enfiteusis admite la redención mientras que el derecho del dueño no es redimible".

b) Teoría de la servidumbre.

Hernán Racciatti concibe a esta teoría "como una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común, mientras que en derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento." (5)

Asimismo el Código Francés consideró que la propiedad por pisos era una forma de servidumbre, incluyendo el artículo relativo a este sistema (664), dentro de la sección de las servidumbres de medianería.

Siguiendo este Código, el proyecto español de 1851, así como al Código Italiano de 1865 y otros códigos civiles en la misma época, podemos concluir que incurrieron en la misma concepción.

En México los códigos de 1870 y 1884 también incluyeron a este sistema dentro del capítulo correspondiente a la servidumbre legal de medianería.

Esta teoría sufrió muchas críticas entre las cuales tenemos a las siguientes:

Battle Vázquez, nos comenta "aunque pueden señalarse autores prestigiosos que mantienen la tesis de la servidumbre, la doctrina ha reaccionado, puesto que se ha entendido, con razón, que la mera colocación de un precepto no es suficiente para determinar su naturaleza. Se ha entendido que en el caso presente no existe una verdadera y propia servidumbre, porque, en efecto, aquí hay algo más que una mera utilización de una cosa por otro." (6)

Dentro de las críticas expuestas por Manuel Borja Martínez en su obra "la propiedad por pisos o departamentos en derecho mexicano" que se formulan a la teoría que pretende considerar a la propiedad por pisos como una servidumbre, se destacan las que a continuación se resumen:

1.- En la propiedad por pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, como ejemplo el de enajenación, el cual a través de la figura de la servidumbre no podía explicarse.

Por lo que respecta a las áreas comunes se considera que el dueño de un piso se sirve de ellas, en virtud de esa misma cualidad de dueño, porque son de él y de los demás partícipes; esto es, donde hay propiedad, singular o común, se considera que no hay servidumbre.

Por otra parte, como las áreas comunes no están atribuidas a una sola persona de modo exclusivo, no puede decirse que el derecho de utilización recaiga sobre la

casa de otro, lo que no puede interpretarse como una servidumbre de unos a otros condueños; es decir las áreas comunes son propiedad de todos los copropietarios, por lo que no existe sobre ellas un derecho exclusivo para cada uno de ellos.

La servidumbre implica una desmembración del derecho de propiedad, que no ocurre en la propiedad por pisos o departamentos.

2.- "La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño..."(artículo 1057 del Código Civil vigente en el Distrito Federal), por lo tanto, la servidumbre requiere de la existencia de dos inmuebles distintos y de diferente dueño, y en el caso de las áreas comunes los propietarios ejercen sus derechos en conjunto sobre las mismas áreas.

3.- Mientras que en el condominio, el propietario no tiene necesidad de ejercer sus derechos sobre la cosa, en la servidumbre, se adquiere el derecho solo por el uso y se puede llegar a perder por la prescripción. (Artículos. 1113 y 1128, Frac. II. del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

4.- Las servidumbres se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, mientras que en el condominio subsiste el derecho sobre las partes alícuotas de los bienes en común, aunque la cosa se destruya; si el inmueble perece, el derecho de los condueños se traslada sobre lo que quedó. (Art. 1128. Frac. III del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

c) Teoría del derecho de superficie.

La propiedad por piso como derecho de superficie fue tratada en el Código Civil suizo en su artículo 673 según nos refiere Manuel Borja Martínez. (7)

Esta teoría fue descartada a nivel general en atención a que no explicaba suficientemente a la propiedad por pisos, toda vez que en el derecho de superficie una persona es dueña del terreno y otra es propietaria de la construcción, mientras que en la propiedad por pisos cada uno de los dueños de los pisos es también propietario de una parte proporcional del terreno.

d) Teoría de la sociedad.

Este concepto evolucionó a partir del sistema anglosajón, tanto en el sistema inglés como norteamericano existen sociedades que construyen con la ayuda de préstamos hipotecarios, edificios de departamentos cuyo goce es dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento llamado "a título de propietario".

Estas sociedades se constituyen por la reunión voluntaria de los distintos "propietarios", con el fin de conservar y mejorar la casa común.

Asimismo, se estipula según Reffino y Battle Vázquez " un alquiler nominal, sumamente bajo y al mismo tiempo un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en la misma medida en los empréstitos o aumentos del capital a que la sociedad recurra para obras de mejora y amortización de préstamos hipotecarios." (8)

Por otra parte en países como Francia y Bélgica, existen las llamadas "Sociedades Inmobiliarias" en las cuales se llega a ser propietario no de una parte del inmueble, sino de un cierto número de acciones y la posesión de éstas da a su titular la atribución del goce exclusivo de un departamento del inmueble, así como el derecho de utilización de las partes comunes.

Bajo este concepto los ocupantes de estos edificios lo son a partir de que tienen "acciones o títulos de propietario" dentro de la sociedad, siendo ésta la dueña del inmueble y ellos poseen derechos en calidad de accionistas.

Una evolución en este sentido se ha dado en algunas teorías que han sostenido que ese derecho social esta limitado solo a las áreas que son comunes.

Si pretendemos considerar a la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos o régimen de condominio como un contrato social entre los ocupantes del predio, tenemos las siguientes críticas:

1.- En nuestra legislación el condominio se entiende como un verdadero régimen de propiedad individual de cada uno de los propietarios de los departamentos, lo que significa un derecho directo sobre el bien, por lo que no podría aceptarse que es un derecho social en el cual lo que se maneja es un derecho sobre la sociedad que a su vez es la dueña del predio.

2.- En la actualidad en nuestro sistema un concepto de sociedad inmobiliaria podría ser una forma provisional o transitoria para llegar a la constitución de una propiedad por pisos o de condominio.

Confirma este comentario lo mencionado por Reffino y Battle Vázquez al decir que "el paso de la propiedad de partes a la propiedad de la fracción del inmueble correspondiente no se efectúa más que a la disolución de la sociedad, época en la cual los accionistas llegarán a ser realmente propietarios de la fracción del inmueble que hasta entonces no les estaba mas que atribuida." (9)

e) Teoría actual.

Esta teoría es el antecedente más directo de la concepción actual del condominio, toda vez que explicaba a la propiedad por pisos como una auténtica comunidad, esto es como el derecho de copropiedad entre todos los dueños del inmueble; reconociendo un cierto derecho individual sobre una área exclusiva.

Al respecto el artículo 938 del Código Civil vigente para el Distrito Federal estipula lo siguiente: "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas".

Dentro de la doctrina que equipara al condominio con esta teoría encontramos desde quienes consideran a la propiedad por pisos como una simple copropiedad, hasta los que la consideran como una copropiedad sui generis en la que hay propiedad exclusiva en las áreas privativas y una copropiedad en las áreas comunes.

Un ejemplo del primer caso lo constituye la doctrina y jurisprudencia española de finales del siglo pasado, que en virtud de haberse colocado este sistema dentro de los artículos relativos a la copropiedad en el Código Civil, como ya lo habíamos visto anteriormente, la doctrina y la jurisprudencia se inclinaron por considerarlo como una simple comunidad de bienes, en la cual, como en cualquier otra copropiedad, se podía ejercitar la acción de división. (Communi dividundo).

"Se declara que el mero hecho de estar dividida una casa en pisos, correspondientes a diversas personas, no borra la comunidad real y efectiva, que establecen así la unidad de techumbre, como la de solar, las paredes maestras y medianeras y las demás cosas y obligaciones de carácter necesariamente común, por lo cual procede el retracto de comuneros (sentencia del tribunal supremo español del 17 de abril de 1896), y se añade que entre los condueños de casas, cuyos diferentes pisos pertenezcan a diversos propietarios, existe la comunidad de bienes a que se refiere el artículo 392, porque no perteneciendo privativamente a cada condueño, sino a todos ellos proindiviso, así el dominio sobre la totalidad de la finca, como sobre aquellas de sus partes que son de interés común, con tener dentro de sí todos los pisos o por servir para la conservación y disfrute de cada uno de ellos, concurre en ese estado de la propiedad la indivisión que engendra comunidad, y con ella la asociación de intereses regulada por el legislador, de suerte que aunque cada partícipe sea dueño de determinado piso, ese derecho, por ser absolutamente inseparable del edificio entero, lejos de destruir, presuponer la existencia de la comunidad y está subordinado a la misma, tan indisolublemente que no puede conservarse sino en tanto la casa permanezca indivisa y cualquiera de los condueños, para enajenar la finca, puede solicitar que se disuelva la comunidad." (Sentencia del 18 de marzo de 1897). (10)

No fue sino hasta el año de 1939, que el Código Civil Español fue reformado, reconociéndose la existencia en este sistema de una propiedad privativa, junto a un condominio, y se atenuaba el rigor de la comunidad negándose expresamente la acción de división.

Frente a las doctrinas que consideraban a la propiedad horizontal como una especie de copropiedad, existen otras que ven en él un auténtico derecho de propiedad.

Por ejemplo, decía Casado Pallares "esta bien claro que todo el valor directo, toda la utilidad de una casa depende de los pisos o habitaciones; todo lo demás está, respecto de ellos, en relación de medio a fin y de accesorio a principal; ahora bien, como quiera que aún la posición más extrema admite que estos espacios son de propiedad exclusiva, dicho se está que lo principal es la propiedad separada y lo accesorio la comunidad. Por otra parte, cuando una persona adquiere un piso o una habitación, qué duda cabe que su intención es adquirir una propiedad exclusiva e independiente. Si acepta, la comunidad parcial resultante es forzada por la naturaleza de las cosas; y como ésta le impone una cierta comunidad, aún a sabiendas de sus inconvenientes, transige con ellos para lograr la encarnación de su idea determinante. La creencia de la casa propia se sobrepone y relega a lugar secundario toda concepción de comunidad." (11)

Asimismo surgieron las doctrinas que la consideraban una figura especial.

Por ejemplo, decía Puig y Peña en su obra "Tratado de Derecho Civil Español" "el nuevo disciplinamiento patrio del problema ha cambiado a estos efectos aquella naturaleza jurídica que la jurisprudencia había asignado, y ha entendido que la propiedad horizontal es una forma especial de propiedad, en la que cada uno de los dueños de pisos tiene dominio exclusivo sobre el mismo y al mismo tiempo existe entre todos un derecho conjunto de copropiedad sobre los elementos comunes. Esta doctrina se refleja específicamente en el artículo 396 reformado. al decir que "si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute." (12)

Manuel Battle Vázquez en su obra "La Propiedad de Casas por Pisos" opina lo siguiente: "así como el contrato de hospedaje no es un depósito, ni un arrendamiento de servicios, ni un contrato de obra y suministro, ni un arrendamiento de habitación, sino algo que, aún participando de la naturaleza de estas instituciones, constituye una figura singular, así también la propiedad de casas por pisos, aún

participando de la naturaleza de varias instituciones, es una categoría independiente. . . en este punto ha habido un defecto inicial, como en otras muchas instituciones jurídicas. . . la cuestión no fue regulada 'orgánicamente' en el derecho romano, pues, como hemos visto, sólo se encuentran vacilaciones en la legislación y en la doctrina para clasificar la que nos ocupa, y queriendo a toda costa conservar el antiguo sistema, o se la ha asimilado a la servidumbre o a la copropiedad o a otro cualquiera de los tipos tradicionales de derechos.... se trata de una figura nueva no considerada con la debida atención general hasta tiempos recientes, porque también dijimos que es reciente la necesidad económica a que responde. Su género es el derecho de propiedad, pero dentro de él es una especie destacada de los demás tradicionales y es vano buscarle a toda costa semejanzas o identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos. Su importancia enorme y su trascendencia social justifican más que sobradamente su consideración independiente." (13)

En Alemania como recordaremos este sistema estuvo prohibido durante muchos años, hasta el 15 de marzo de 1951 en que fue reformado el Código Civil para permitir expresamente la existencia de la propiedad horizontal.

Durante el tiempo en que duró la prohibición y ante la necesidad de este tipo de habitaciones, se había llegado a vivir un estado jurídico en el que una persona tenía solamente una copropiedad sobre el edificio que habitaba combinado con un derecho de usufructo sobre la parte particular que ocupaba. Con la nueva reforma se comprendía la existencia de dos esferas de propiedad en una misma persona, por una parte llamada por la doctrina alemana una "propiedad de privilegio", esto es una propiedad exclusiva y por la otra una "propiedad común" que es la cuota de copropiedad sobre los objetos comunes.

Un punto interesante para recalcar de la doctrina alemana lo constituye el hecho de que consideraban que la ley tiene como punto de partida la mayor importancia de la "propiedad común" frente a la "propiedad de privilegio", esto debido a que en la ley la copropiedad prevalecía sobre el derecho individual, en virtud de que se pretendía resguardar principalmente los derechos de la comunidad de propietarios.

En Francia como ya lo hemos visto el Código Napoleón fue el primero que reglamentó la Institución, pero colocándola en el título referente a las servidumbres, lo que dió origen a que algunos autores trataran de explicar el dominio horizontal como el resultado de servidumbres recíprocas. sin embargo la tesis predominante en Francia fue la que aceptaba a cada uno de los propietarios de un piso como propietario exclusivo del mismo y como copropietario de las partes de uso común existentes en el edificio, las cuales eran consideradas como accesorias de la propiedad individual.

La esencia de esta teoría radica en reconocer y resaltar a la copropiedad existente sobre los bienes de uso común, otorgando una mayor relevancia a estos que sobre el derecho de propiedad que se tiene sobre una área especialmente determinada.

Cabe destacarse que dentro de las consideraciones que se tienen en nuestra legislación y doctrina mexicana al respecto, a diferencia de lo mencionado en los párrafos anteriores, se destaca que el derecho de propiedad es el elemento principal y los derechos de copropiedad accesorios.

Por lo antes expuesto, podemos ver que el condominio en la actualidad es considerado como un derecho de propiedad sui generis por constituir una figura en la que coexisten simultáneamente un derecho de propiedad exclusivo sobre las áreas de uso privativo, como elemento principal y un derecho de copropiedad sobre las de uso común, como elemento accesorio. El cual se constituye, como veremos más adelante, mediante una declaración unilateral de voluntad de su propietario o propietarios y en donde la administración de las áreas comunes se lleva a cabo siguiendo los principios y preceptos que señala la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el Código Civil vigente para el Distrito Federal principalmente.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- HERNANDEZ GIL, ANTONIO; Derechos Reales-Derecho de Sucesiones; Tomo IV; Editorial Espasa-Calpe S. A; Madrid España;1989; Página 261.
- 2.- FLORIS MARGADANT; Derecho Romano; Editorial Porrúa S. A; Páginas 288 y 289.
- 3.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal Comentado; Editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México; Tercera reimpresión; Página 124.
- 4.- RACCIATT, HERNAN; La Propiedad por Pisos o Departamentos; Buenos Aires, Argentina; 1954; Página 29; Citado por Borja Martínez Manuel; La Propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano; Editorial Porrúa S. A; Página 58.
- 5.- IDEM; Página 808.
- 6.- BATTLE VAZQUEZ, MANUEL; La Propiedad de Casas por Pisos; Alcoy; 1954; Página 49; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 50.
- 7.- BORJA MARTINEZ, MANUEL, Op. Cit; Página 55.
- 8.- REFFINO PEREYRA, VIRGILIO; La Propiedad Horizontal de los Inmuebles; Buenos Aires, Argentina; En el mismo sentido Battle Vázquez, Manuel; Op. Cit; Citados por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Páginas 56 y 57.
- 9.- IDEM; Página 57.
- 10.- BORJA MARTINEZ, MANUEL: Op. Cit; Página 61.
- 11.- CASADO PALLARES, JOSE M; La acción "communi dividundo" y La Propiedad sobre pisos y habitaciones; Publicada en "Revista de Derecho Privado; Año XVIII; Número 200; 15 de mayo de 1930; Página 140; Citado por Borja Martínez.Manuel; Op. Cit; Página 65.
- 12.- PUIG Y PEÑA, FEDERICO; Tratado de Derecho Civil Español; Tomo III; Vol. 1o. Madrid, España; Página 281; Citado por Borja Martínez. Manuel; Op. Cit; Página 65.

13.- BATTLE VAZQUEZ, MANUEL; Op. Cit; Páginas 56, 65, 66, 67.

CAPITULO III

MARCO JURIDICO ACTUAL DE LA PROPIEDAD EN CONDominio EN MEXICO

Una vez que ya ha quedado dilucidado el conflicto relativo a la naturaleza jurídica del condominio procederemos en este capítulo a analizar el marco jurídico que regula a esta figura en el Distrito Federal.

a) Normas Jurídicas que lo regulan.

Existen diversas disposiciones que regulan al régimen de propiedad en condominio, así como los derechos y obligaciones que de él derivan para los condóminos, en diferentes cuerpos legales del Distrito Federal, siendo los más importantes el Código Civil para el Distrito Federal y la ley específica (Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), y de manera accesoria por ejemplo la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley General de Asentamientos Humanos y el Reglamento de Construcciones de esta misma entidad federativa.

a.1) Código Civil.

El artículo 951 estipula lo siguiente.- "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables."

El Código Civil trata el tema del condominio en su capítulo correspondiente a la copropiedad, a lo largo de este apartado se analizarán en términos generales las disposiciones de este artículo.

a.2) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Esta ley en su primer artículo da el mismo concepto previsto en el Código Civil para el Distrito Federal citado anteriormente, transcripción "at literam" como a continuación se menciona:

El artículo 1o. de esta ley establece lo siguiente:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexa inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables."

a.3) Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es la ley encargada de prever un correcto crecimiento de los asentamientos humanos en el Distrito Federal y siendo el régimen de propiedad en condominio una de las formas en las que se manifiesta este crecimiento, esta misma ley regula la construcción de desarrollos urbanísticos en este régimen, en los siguientes términos:

"Artículo 9o.- El derecho de propiedad, el de posesión, o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la presente ley y de acuerdo con los correspondientes destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques que se expidan."

a.4) Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

En el caso de que el condominio se constituya desde su construcción se deberá obtener de las autoridades del Departamento del Distrito Federal la respectiva licencia de construcción según lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal que al respecto señala:

"La licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el departamento por el que se autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación."

a.5) Ley General de Asentamientos Humanos.

La Ley General de Asentamientos Humanos es la encargada de establecer de manera concreta las normas que se deberán de observar para el caso de la planeación y distribución de los asentamientos humanos en el territorio del Distrito Federal, según lo dispuesto por el artículo 1o. que a la letra se transcribe:

"Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

II.- . . . Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

III.- . . . Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de centros de población. . . "

Esta ley por ende es aplicable al caso que nos ocupa, en virtud de que el condominio viene a ser una forma en la que se distribuye a los asentamientos humanos.

b) Causas por las que se puede llegar a presentar el Régimen de Propiedad en Condominio.

Así tenemos que el artículo segundo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal nos señala como causas de constitución las siguientes:

1.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

2.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas.

3.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada que sea indivisible.

Consideramos importante mencionar que además de estos 3 casos existe a nuestro juicio una causa especial, que aún cuando su origen no fue crearse para adaptarse a este régimen, si puede considerarse como una causa que puede dar lugar a esta figura y que es la que establece el artículo décimo primero de la ley de referencia que a continuación se transcribe:

"El régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados para vivienda y los anexos comerciales que se encuentren en dichos inmuebles, podrá constituirse siempre y cuando el destino de los mismos sea preponderantemente el de vivienda y que hayan estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años y respecto de los cuales tanto propietarios como inquilinos así lo convengan, requisito es que la propiedad admita cómoda división y ésta sea técnicamente segura a juicio del Departamento del Distrito Federal."

Pensamos que estos casos no son limitativos y que pueden surgir otras situaciones jurídicas que lleguen a acoplarse a estas hipótesis.

c) Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

El régimen de propiedad en condominio nace de un acto jurídico entendiéndose como la manifestación de voluntad que cumpla con las disposiciones de la ley, el cual deberá de ser lícito y posible. Lícito atendiendo a que cumpla con la regulación que para el control del desarrollo urbano ha establecido el propio gobierno del Distrito Federal y posible en cuanto que cumpla con la característica esencial de convivencia de régimen de propiedad privada y propiedad común, en ese sentido el artículo tercero de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que previo a la constitución del régimen se obtendrá por parte de los propietarios interesados una declaración que deberán de otorgarles las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal.

Como vemos este artículo trata de prevenir la constitución ilícita de regimenes de condominio al obligar a los interesados a que previa a la celebración de su acto jurídico obtengan una declaración de las autoridades del gobierno del Distrito Federal que les garantice que se encuentran dentro de la normatividad administrativa vigente.

Esta declaración se otorga con el objeto de hacer saber a los interesados, si el proyecto del régimen es viable o no, toda vez que la autoridad debe de checar si el proyecto general se encuentra dentro de las previsiones o sistemas establecidos para ese fin, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos.

Una vez obtenida la declaración correspondiente y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 4o. de la multicitada ley, los interesados deberán de acudir ante notario público a efecto de que declaren su

voluntad mediante escritura pública de constituir el régimen de propiedad en condominio. A esta escritura se le llama acta constitutiva o escritura constitutiva.

Asimismo el artículo citado estipula que la escritura publica deberá de contener los siguientes requisitos:

1.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.

2.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo 3o. de esta ley y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras.

3.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.

4.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere y demás datos necesarios para identificarlo.

5.- El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total también nominal, de las partes en condominio.

6.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

7.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

8.- Características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que pidan las licencias de construcción.

9.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

10.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento del condominio.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas para el debido desempeño de su cargo.

La existencia de estos elementos en el contrato va a prevenir conflicto de intereses entre los condóminos, así como situaciones que pudieran generarse en el momento en que comienzan a traspasarse derechos de los condóminos a favor de terceras personas que no participan en la constitución, de ahí que con la existencia de este artículo, se le está otorgando a esta figura "seguridad" al evitar conflictos posteriores.

d) Area Privativa.

La característica fundamental del régimen de propiedad en condominio actual, es la prioridad que se le da a la propiedad individual y el carácter accesorio a los derechos de copropiedad derivados de las áreas comunes.

Como hemos visto a lo largo de este trabajo en el condominio cada condómino tiene un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre su inmueble y así lo establece el artículo 951 del Código Civil vigente antes mencionado.

Con esto debemos entender que el propietario de un departamento, casa, vivienda o local en condominio puede gozar y disponer de él en forma exclusiva con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, pues así lo ha señalado el artículo 830 del Código Civil vigente:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

De lo anterior podemos decir que el área privativa la conforma el inmueble (departamento, vivienda, casa o local) propiedad de cada uno de los condóminos y

que cada quien tendrá la facultad de usar, gozar y disponer del mismo de manera exclusiva; es por ello que la escritura constitutiva debe contener la descripción detallada de cada inmueble con el objeto de especificar e identificar claramente las partes que conforman las áreas privativas y las áreas comunes.

"La frase propiedad particular e individualizada se consigna, indudablemente para resaltar la condición prohibitiva de que por cualquier circunstancia pudieran considerarse bienes comunes . . ." (1)

Por otro lado el artículo 951 del Código Civil establece:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública . . . "

Jesús Bugada Lanzas comenta al respecto lo siguiente:

"El aprovechamiento independiente surge como la base ineludible de la propiedad particular que se atribuye a cada uno de los titulares.

Así pues, el acceso a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía, es sustancial a la naturaleza de la propiedad horizontal." (2)

Con el propósito de garantizar la exclusividad de el área sujeta a propiedad individual es que nuestro Código obliga a que esta propiedad tenga salida directa y propia a un elemento común del inmueble por la vía pública.

El derecho a la exclusividad de la propiedad no significa que sea un derecho absoluto, siendo que debe de ser ejercido sujeto a las limitaciones y modalidades que las mismas leyes determinan así como a las características propias de este tipo de régimen, es por ello que tenemos que el artículo 17 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal estipula que "el condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio . . . "

Las limitaciones a la propiedad individual que específicamente propone la ley son las siguientes:

1.- Artículo 17: ". . . pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá

originar, según fuere el caso o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38."

2.- Artículo 22: "Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados."

3.- Artículo 24.- "Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios."

De lo anterior podemos concluir que en la figura del condominio el propietario tiene la facultad de uso, goce y disfrute de su inmueble, y que ninguna persona tiene el derecho de interferir en el mismo, el condómino puede llevar a cabo todos los actos jurídicos que lleva implícita la propiedad como son la enajenación, la hipoteca, el arrendamiento, la donación, etcétera.

e) Area común.

Siendo la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, la existencia de un régimen de propiedad individual y como consecuencia un derecho exclusivo sobre una área, junto con el derecho de copropiedad sobre las áreas comunes, a continuación mencionaremos algunos conceptos de lo que debe entenderse por área común en este tipo de régimen.

Al respecto cabe destacar algunos criterios que definen a los bienes de propiedad común:

1.- Pierre Poirier establece que son bienes comunes "las cosas necesarias para el uso común." (3)

2.- Gómez Gil en su obra "La Propiedad Horizontal en Cuba" señala que son elementos comunes "aquéllos que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y estén destinados al uso y disfrute de los apartamentos." (4)

3.- El Código Civil Francés estipula que "son comunes las partes del edificio que no estén afectadas al uso exclusivo de algún propietario." (5)

4.- José Luis Ordóñez Ruíz en su obra "Todo sobre la Administración de Condominios" señala que son áreas comunes "aquéllas en las que todos los condóminos son copropietarios y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes." (6)

Por nuestra parte consideramos que son bienes de uso común aquéllos que pertenecen a la totalidad de condóminos (o a sólo un grupo de ellos cuando así se estipule) en su carácter de copropietarios, que son necesarios para la existencia, buen funcionamiento y estado de conservación del condominio y para lograr la seguridad del mismo.

En relación a este tema el artículo décimo tercero de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal hace una enumeración ejemplificada de las áreas que se consideran propiedad común, mismo que se transcribe a continuación:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras

de seguridad, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva."

Todas las especificaciones y descripciones detalladas de los bienes de propiedad común deberán de estar consignados en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva del mismo, con el objeto de evitar confusiones y lograr su debida identificación.

Existen dentro de esta misma legislación (Ley del Condominio para el Distrito Federal) algunos casos especiales de propiedad común pertenecientes tan sólo a un cierto grupo de condóminos, como son descritos en el artículo siguiente:

"Artículo 14.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre si los departamentos, viviendas, casas o locales."

Respecto a las áreas señaladas en el artículo mencionado formarán parte de ellas únicamente un grupo de los condóminos toda vez que se trata de bienes que no pertenecen ni a la propiedad privada de algún condómino ni a los bienes de uso común de todos los condóminos., asimismo también puede darse el caso de conjuntos habitacionales en condominio que tienen grandes dimensiones y que existen bienes de uso común que sólo fueron creados para el uso exclusivo de un determinado sector del condominio; corriendo sólo por cuenta de este grupo los gastos del condominio que correspondan únicamente a esos condóminos beneficiados según lo dispuesto por el artículo 36 de la ley de condominio de referencia, que dice al respecto lo siguiente:

"Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. . . "

f) Indivisos.

Hemos dejado dilucidado a lo largo de este capítulo que la figura del condominio se conforma porque el condómino tiene un derecho de propiedad privada exclusivo sobre su inmueble y un derecho de copropiedad sobre los bienes que constituyen el área común.

Queda entonces claro que el derecho que tienen los condóminos sobre los bienes de uso común es un derecho de copropiedad.

En lo correspondiente a la naturaleza jurídica de la copropiedad dentro de la figura del condominio, existen diversas opiniones, como son las que a continuación se mencionan:

1.- Manuel Orlando Gómez Gil.- Le atribuye "el carácter de derechos subjetivamente reales." (7)

2.- Roca Sastre.- Expresa que "los elementos necesarios están conectados con la propiedad exclusiva de cada piso o departamento, siguiendo las modalidades de aquéllos.

Los derechos subjetivamente reales son aquéllos cuya titularidad corresponde al dueño de una cosa por el sólo hecho de serlo y mientras lo sea. Estos derechos se poseen *ab rem*, o sea, por razón de otra cosa, estando íntimamente ligados, conectados o anexos a ella, que no pueden ser enajenados independientemente, pues están ligados a la cosa de manera inseparable; y no tienen carácter personal, porque no están adscritos a una persona sino nominalmente a quien posea la cosa." (8)

3.- Charles Julliot: "Se trata de un estado de indivisión perpetua en el cual cada propietario usa de la cosa común como si fuera de su propiedad exclusiva, siempre que esto pueda hacerse sin perjuicio para la propiedad de todos." (9)

4.- Aubry y Reau.- "Los derechos que pertenecen a los diferentes comuneros son, en caso de indivisión forzosa, mas extensos que en la copropiedad ordinaria. Cada uno de ellos puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes, como una cosa que le pertenece, bajo la condición siempre de no hacerla servir para otros usos de aquellos a los que está destinada y de no implicar ningún ataque al derecho igual o recíproco de sus consortes." (10)

5.- Enciclopedia Jurídica Omeba.- "La copropiedad es el derecho de condominio que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa perteneciente a cada una de ellas por una cuota ideal o abstracta." (11)

6.- Jossierand.- "La copropiedad, como la designan algunos autores, existe desde el momento en que una sola y misma cosa pertenece, en su conjunto, a varias

personas, sin que puedan asignarse partes materiales y divisas que ninguna de ellas puede decir: esto es mío solo." (12)

Nuestra legislación tomando en cuenta a la doctrina establece que la naturaleza jurídica de la copropiedad en el condominio es el de "una copropiedad sujeta a indivisión forzosa" y así lo establecen el artículo 1o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, al decir que "... la co propiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división."

" La copropiedad forzosa recibe su nombre de la circunstancia de que en ella no es posible pedir la división por la sola voluntad de uno de los comuneros, como sucede en la comunidad ordinaria. Los bienes comunes . . . no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por esta ley." (13)

El artículo 1o. párrafo 3o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Distrito Federal establece que son indivisibles los bienes de uso común ("... la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.")

Asimismo el artículo 1o. párrafos 2o. y 3o. de la ley de condominio mencionada señala lo siguiente:

"Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable, o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexa inseparable."

De lo expuesto anteriormente y de lo derivado del artículo 1o. de la ley citada, podemos concluir que la copropiedad en la figura del condominio es una copropiedad con indivisión forzosa toda vez que los elementos de uso común no se pueden dividir ni separar de los inmuebles sujetos a propiedad individual en este régimen; "todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo." (14)

Ese derecho sobre los bienes de uso común que tienen los propietarios de los inmuebles en condominio debe de ser proporcional "al valor de su parte primitiva

fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad." (15) y así es como lo prevé el artículo 12 de la ley al establecer que "el derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto;" constituyendo de esta manera el llamado indiviso.

Pero ¿qué es lo que debemos entender por indiviso?

En el Diccionario de Derecho de Rafael de Pina se define al indiviso como la "situación de condominio o comunidad de cosa, bienes o derechos determinados" y a los bienes indivisos como "bienes que perteneciendo a varias personas, constituyen la materia de una indivisión." (16)

Por su parte la Enciclopedia Jurídica Omeba establece que los bienes indivisos son aquéllos que "pertenecen a dos o más personas y se encuentran en este estado de indivisión por imposición de la ley, acuerdo de las partes o acto de última voluntad." (17)

El Lic. Francisco J. Cervantes M. en su obra "Administración de Condominios" lo define muy simple y claramente al decir que indiviso es lo "no dividido." (18)

José Luis Ordóñez Ruiz define al indiviso de la siguiente manera:

"El indiviso es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y con el valor proporcional que le corresponda de áreas comunes." (19)

Juan Palomar de Miguel establece al respecto lo siguiente:

Es un adjetivo y sustantivo, que indica " no separado o dividido en partes, bienes indivisos, propiedad proindiviso" (20)

Nosotros sugerimos que la palabra " indiviso" se debería de aplicar en estricto sentido únicamente para establecer que los bienes correspondientes a las áreas de uso común son indivisibles, y carecen de acción divisoria; sin embargo en la práctica se usa indistintamente la palabra indiviso y cuota alicuota que veremos un poco más adelante.

Como se ha manifestado en esta exposición los bienes que conforman las áreas comunes no se pueden dividir físicamente para otorgarle a cada condómino la parte que le corresponde, toda vez que son sujetos a la indivisión forzosa y por lo

tanto únicamente se puede lograr de ellos un derecho que representa la parte que le pertenece a cada condómino, el cual se denomina comúnmente como parte alicuota o cuota ideal, al respecto dice Somarriva: "su derecho no se extiende a una parte material de la cosa, la cual está indivisa, sino que hay una indivisión intelectual o de cuota del derecho que se llama cuota o parte alicuota, que viene siendo una fracción numérica." (21)

"Mientras existe la indivisión, no pertenece una parte determinada de la cosa a cada uno de los copropietarios, sino toda ella, pero existe en cambio un derecho ideal, intelectual, representativo de la cuota que a cada comunero le corresponde en la copropiedad." (22)

De ahí que podamos definir a la cuota alicuota como el porcentaje que pertenece a cada departamento, vivienda, casa o local sujetos al régimen de propiedad en condominio, de los bienes de uso común del mismo.

La palabra "aliquota" es definida por el Diccionario para Juristas, "como un adjetivo que quiere decir proporcional, y es lo mismo que decir parte alicuota." (23)

Antonio Hernández Gil en su obra "Derechos Reales, Derecho de Sucesiones" señala que ". . . como consecuencia de estas notas distintivas a cada condómino se le atribuye una cuota o fracción aritmética de la cosa común, que si bien de momento es sólo una porción ideal. . . tales fracciones o cuotas tienen un valor económico apreciable y son perfectamente susceptibles de enajenación y transmisión mortis causa, porque pertenecen al patrimonio del condómino, sirviendo al mismo tiempo de medida para regular la participación del condómino en el goce de la cosa, así como de las cargas que pesen sobre ella y para su intervención en los acuerdos sobre administración de la misma." (24)

De lo mencionado en párrafos precedentes se deduce que el indiviso que cada condómino tiene sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual y exclusiva, y éste se deberá de haber fijado en la escritura constitutiva.

El porcentaje de indiviso determinará el número de votos a que tendrá derecho el condómino en razón a su departamento, vivienda, casa o local en condominio tal y como lo establece el artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal fracción segunda que dice: "Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio."

Los gastos de mantenimiento del condominio que deba cubrir cada condómino serán proporcionales también a su parte alícuota tal como lo dispone la fracción séptima del artículo 29 de la ley del condominio mencionada que al respecto establece: "... el monto de esos fondos (destinados al fondo de reserva y a los gastos de mantenimiento y administración) se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva."

g) Derechos y Obligaciones de los condóminos.

Respecto a los derechos y obligaciones que tienen los propietarios en el régimen de propiedad en condominio, cabe destacar, que éstos se establecen en el acta constitutiva respectiva y en el reglamento del condominio, sin embargo independientemente de esta situación la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece en diversos artículos los derechos y obligaciones a los que están sujetos los condóminos.

En este apartado hemos procedido a dividir los derechos y obligaciones que tienen los propietarios, tanto en los inmuebles de propiedad exclusiva como en los bienes de uso común, según lo dispuesto por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

g.1) Derechos en la propiedad exclusiva.

Artículo 10.- "Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos."

Artículo 11.- "El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local..."

Artículo 24.- "Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local..."

g.2) Obligaciones en la propiedad exclusiva.

Artículo 17.- "... no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos (departamento, vivienda, casa o local) como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. . ."

Artículo 22.- "Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, deberán de abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones."

Artículo 24.- "Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su inmueble . . . pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone o perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios e instalaciones generales, deberá de abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios."

Artículo 40.- "Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva. . . los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos."

De este artículo se deduce que los condóminos tienen la obligación de liquidar todos los impuestos y derechos correspondientes a su propiedad individual como son: impuesto predial, derechos por servicio de agua, luz, teléfono en su caso y gas.

Artículo 42.- "... cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad . . . "

g.3) Derechos en los bienes de uso común.

Artículo 11.- "El condómino tendrá . . . derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes."

Artículo 16.- "Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destinos ordinarios."

g.4) Obligaciones en los bienes de uso común.

Artículo 4 fracción X.- "La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento del condominio."

Artículo 16.- Ningún condómino podrá ". . . restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás."

Artículo 22.- ". . . en cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales deberá (cada condómino u ocupante) abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones."

Artículo 23.- ". . . los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble."

Artículo 25.- "En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes."

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos; así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayo o hundimientos diferenciales."

Artículo 26.- "Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un sólo dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción."

Artículo 29 fracción VII.- Los condóminos deberán de cumplir con las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva de que habla este artículo "la asamblea tendrá las siguientes facultades . . . establecer las cuotas a cargo de los condóminos para construir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. . . "

De este artículo podemos observar que es un deber de los condóminos el cubrir sus cuotas correspondientes para que el condominio pueda soportar los gastos de mantenimiento, con el objeto de que este se encuentre siempre en buen estado de conservación y funcionamiento.

Artículo 36.- "Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones."

Artículo 40.- "Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Cabe destacar que el incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos será motivo de sanciones civiles y en algunos casos hasta sanciones de tipo penal; como veremos en el capítulo V del presente trabajo.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- HERNANDEZ GIL, ANTONIO; Derechos Reales-Derechos Sucesiones; Tomo IV; Editorial Espasa-Calpe; Madrid España; 1989; Página 261.
- 2.- MANUEL BORJA MARTINEZ; La Propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano; Editorial Porrúa S. A; México, D. F; 1992; Página 134.
- 3.- POIRIER, PIERRE; Le Propriétaire D'Appartement; Bruxelles; 1936; Página 41; Citado por Borja Martínez, Manuel, Op. Cit; Página 161.
- 4.- GOMEZ GIL, MANUEL ORLANDO; La Propiedad Horizontal en Cuba; La Habana, Cuba; 1954; Página78; Citado por Borja Martínez, Manuel, Op. Cit; Página 162.
- 5.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 162
- 6.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS; Todo sobre la administración de Condominios; Editorial Limusa S. A. de C. V; México D. F; 1990; Página 38.
- 7.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op Cit; Página 181.
- 8.- IDEM; Página 182.
- 9.- IDEM;
- 10.- AUBRY Y REAU; Cours de Droit Civil Francais D'Aprés la Méthode de Zachariag; Tomo II; París; 1869; Página 413; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 183.
- 11.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA; Editorial Bibliográfica Argentina; Buenos Aires, Argentina;Tomo III; Página 735.
- 12.- IDEM; Tomo II; Página.
- 13.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op Cit; Página 182.
- 14.- AGUIRRE, JOSE MANUEL; Boletín Informativo de la Asociación Nacional de Profesionales Inmobiliarios A. C; No. VIII; Epoca V; Agosto de 1991; Página 4.
- 15.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op Cit; Página 186.

- 16.- DE PINA, RAFAEL; Diccionario de Derecho; Editorial Porrúa S. A; México, D. F; Décimo Segunda Edición; 1984; Páginas 301 y 125 respectivamente.
- 17.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA; Editorial Bibliográfica Argentina; Buenos Aires, Argentina; Tomo II; Página 254.
- 18.- CERVANTES M. FRANCISCO J; Administración de Condominios; Editorial Pacsa S. A. de C. V; México D. F; 1992; Página 1.
- 19.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS; Op Cit; Página 28.
- 20.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN; Diccionario para Juristas; Ediciones Mayo; México D. F; 1981; Página 710.
- 21.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; Tomo II; Página 99.
- 22.- IDEM;
- 23.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN; Op Cit; Página 77.
- 24.- HERNANDEZ GIL, ANTONIO; Op. Cit; Tomo IV; Página 262.

CAPITULO IV

ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS

a) Reglamento Interior del Condominio.

a.1) Aspectos Jurídicos.

Dentro del marco general de las normas jurídicas, los reglamentos pueden ser otorgados por el Ejecutivo de la Unión, con la finalidad de hacer cumplir con mayor facilidad y claridad, las disposiciones de una ley, en el ámbito personal también se pueden otorgar reglamentos entre particulares, para regular una relación jurídica surgida entre los mismos, en este caso los reglamentos reciben el nombre de reglamentos internos o interiores, y serán ley obligatoria entre dichas partes con todo el respaldo de las leyes e instituciones jurídicas de la nación.

Roger Thévenot en su obra "La Copropriété et le Problème du Logement" señala al respecto que: "cualquier ley, y la de propiedad horizontal no escapa a esta regla, se encuentra en la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, infinitamente variados, que se presentan en la práctica. En consecuencia, el texto legal debe ser redactado en términos generales y por esto, en cada caso particular, se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial, adecuado al inmueble, en el que se limite la extensión de los derechos y de las obligaciones de cada uno de los dueños de los diversos departamentos, y en el que se enuncien, de una manera tan precisa como sea posible, las modalidades del funcionamiento de los servicios del inmueble dividido por departamentos." (1)

La fuente de la que surge la obligación de acatar las disposiciones del reglamento es el contrato.

Cuando el régimen se constituye por varias personas, son éstas las que elaboran el reglamento de manera contractual; en el caso de que sea una sola persona quien constituye el régimen, ella sola elabora el reglamento, pero quienes adquieren, otorgan su consentimiento para someterse a él, en el momento de adquirir el inmueble en condominio de que se trate, se celebra un contrato denominado por la doctrina como "contrato de adhesión", constituyendo este tipo de acto la fuente de sus derechos y obligaciones.

Al igual que los reglamentos otorgados por el Ejecutivo, los reglamentos de condominios se otorgan para facilitar y aplicar los preceptos generales contenidos en la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a los requerimientos concretos y específicos de cada condominio en

particular; pero de la misma manera que los primeros siempre serán para complementar al ordenamiento legal, pero en ningún caso y bajo ninguna circunstancia podrán excederla o contrariarla.

En el caso de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal ésta misma prevé la necesaria existencia de un reglamento en cada condominio, al contemplar un capítulo sobre el mismo: "capítulo IV. del Reglamento del Condominio."

Al respecto Julien Mayer señala que "el reglamento (en el régimen de propiedad en condominio) es el conjunto de normas que fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los copropietarios." (2)

José Luis Ordóñez Ruiz en su obra "Todo sobre la Administración de Condominios" establece que " el reglamento es el conjunto de normas y reglas elaborado por quien constituye el régimen de propiedad en condominio y protocolizado por notario para regular el funcionamiento general de un inmueble de acuerdo a este régimen, tomando en cuenta el mantenimiento, administración y comportamiento adecuado para una mejor convivencia." (3)

Según la doctrina, los diversos efectos jurídicos a que da origen el reglamento se pueden clasificar dentro de las tres categorías siguientes:

1.- Efectos entre las partes.- Esto es, el reglamento actúa como ley con relación a las "partes que lo suscriben." (4)

2.- Efectos con relación a los terceros adquirentes.- En este caso el reglamento es obligatorio, toda vez que los deberes en él impuestos son para todas las personas que se han subrogado en los derechos y obligaciones del propietario ya sea a título universal como a título particular; por ejemplo en las sucesiones establece el artículo 1281 del Código Civil vigente: "herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte."

3.- Efectos con relación a terceros.- Todos los derechos y obligaciones contenidos en el reglamento están vinculados con el derecho de propiedad que se tiene respecto del departamento, vivienda, casa o local y por lo tanto el reglamento puede ser oponible a terceros que llegaren a contraer alguna relación jurídica con el condómino.

El artículo 5o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece que "la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de

inmuebles, que reúna los requisitos de la ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad" sin embargo la fracción IX del artículo 4o. del mismo ordenamiento legal estipula que ". . . al apéndice de la escritura (constitutiva) se agregarán, debidamente certificados por el notario . . . el reglamento del propio condominio."

De lo anterior se deduce que en la inscripción que se hace en el Registro Público de la Propiedad del acta constitutiva del condominio se incorpora en la misma, el reglamento del condominio o en su caso se menciona únicamente su existencia, pero un ejemplar certificado por el notario quedará en el apéndice de la escritura correspondiente, todo esto con el objeto de que este sea oponible a terceros y estos obtengan la debida información de los aspectos generales del condominio respectivo.

a.2) Contenido.

El artículo 34 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vigente establece que "el reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

1.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

2.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

3.- Las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

4.- Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;

5.- Forma de designación y facultades del administrador;

6.- Requisitos que debe reunir el administrador;

7.- Bases de remuneración del administrador;

8.- Casos en que proceda la remoción del administrador;

9.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al comité de vigilancia;

10.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley."

La importancia del contenido del reglamento del condominio es que en él se plasman de manera exhaustiva todas las circunstancias que de hecho y de derecho conciernan a cada condominio de manera particular, (pues cada uno posee características específicas), con el objeto de lograr el buen uso y mantenimiento del inmueble, así como una convivencia armoniosa entre condóminos, toda vez que la ignorancia de sus derechos y obligaciones, el incumplimiento a estas últimas, y en términos generales los abusos que se cometan, producirán conflictos constantes en detrimento del condominio en general y de su plusvalía.

a.3) Cambios.

El fundamento legal para hacer cambios al reglamento lo encontramos en el artículo 29 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vigente en la fracción XI que al respecto estipula: "La Asamblea tendrá las facultades siguientes: . . . modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables . . ."

José Luis Ordóñez en su obra "Todo sobre la Administración de Condominios" nos dice: "los condóminos, por medio de la asamblea, se convierten en la única autoridad competente para modificarlo (al reglamento), ya que es a quienes benefician o perjudican sus ordenamientos". (5)

El artículo 27 fracción V de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vigente señala lo siguiente: ". . . Las resoluciones de la asamblea se formarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento de condominio prescriban una mayoría especial. . ."

Cabe destacar que en el artículo 35 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales de 1954 se establecía al respecto lo siguiente: "El reglamento de condominio y administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios." Sin embargo esta disposición jurídica parecía demasiado estricta y se consideraba que daba lugar a múltiples abusos ya que se argumentaba que ". . . esta norma es excesiva y puede dar lugar a verdaderos abusos de una muy reducida minoría o aún de un sólo propietario, que sin justificación quiera bloquear un proyecto razonable de enmienda a ese reglamento . . ." (6)

Es por estas razones que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vigente no prevé absolutamente nada en relación a los cambios o modificaciones que se pudieran llegar a hacer al reglamento y consideramos que en la escritura constitutiva del condominio así como en el reglamento vigente se deberá de establecer claramente cómo se pueden llevar a cabo los cambios necesarios al mismo.

En el caso de que no se llegare a estipular en la escritura o en el condominio esta situación, consideramos que cuando existan discrepancias en lo relativo a las modificaciones que se hicieren al reglamento, se deberá de tomar en cuenta lo dispuesto por los siguientes artículos de Ley general de Sociedades Mercantiles y del Código Civil vigente por la analogía que representan; los acuerdos de las asambleas pueden impugnarse por los socios (condóminos) ausentes o disidentes, que representen, cuando menos, el 33% del capital social (del valor del condominio) (artículo 201 de la ley citada); y por cualquier socio (condómino), cuando se violen sus derechos propios que sean indisponibles por parte de la asamblea, por ej. un acuerdo que le niegue su derecho de voto; cuando la resolución se adopte con infracción de lo dispuesto en los artículos 186 y 187 de la misma ley, según dispone el artículo 188; cuando la asamblea se reúna fuera del domicilio social (lugar establecido para estas circunstancias), salvo caso fortuito o de fuerza mayor (artículo 179 del mismo ordenamiento legal), o en fin, cuando la resolución sea ilícita por ser "contraria a las leyes de orden público o a las buenas costumbres" (artículo 1830 del Código Civil vigente), o se adopte por el voto de (condóminos) socios que pueda invalidarse por incapacidad o vicios del consentimiento.

En caso de que un reglamento exceda o contrarie en todo o en parte a la ley que reglamenta, se sugiere que se solicite su modificación ante el juez competente, a solicitud de cualquier condómino, sin necesidad de constituirse en asamblea y lo mismo se aplicará al reglamento cuando perjudique a un tercero, quien podrá pedir su modificación.

b) Asamblea de Condóminos.

b.1) Definición y Naturaleza Jurídica.

La asamblea del condominio es el órgano supremo del mismo.

Así lo establecen expresamente. los artículos 2674 del Código Civil vigente, respecto a las asociaciones civiles: "el poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. . . "

De igual forma el artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio estipula: "la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. . ."

José A. Negri en su obra titulada "Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal" señala que "la asamblea, es la expresión jurídica y legal de todos los propietarios." (7)

Se trata de la asamblea general, es decir de aquella formada por todos los socios en las sociedades o condóminos en nuestro caso.

Como vimos en el capítulo anterior la propiedad en condominio lleva implícita una copropiedad de los bienes y servicios de uso común, de ahí que su uso y manejo por parte de los condóminos sea difícil y en muchas ocasiones conflictivo, es por esta razón que se requiere de una administración, la cual se ejerce a través de la asamblea de condóminos y del administrador del condominio; la autoridad máxima es la asamblea, de la que derivan los demás órganos que existan y los representantes que se designen, estarán subordinados a la misma.

Asimismo corresponde a la asamblea general el nombrar a las personas que integrarán los diversos órganos de tipo administrativo pero que se encuentran por supuesto subordinados a la misma. aunque es posible que se efectúe en el acta constitutiva, en la cual se puede nombrar a los administradores o a los miembros del comité de vigilancia que fungirán durante el primer año del condominio.(Artículos. 2676 fracción. III del Código Civil vigente y 29 fracciones I y III de la Ley sobre el Régimen de Condominio para el Distrito Federal).

"A la asamblea se le califica como un órgano diuturno, en cuanto que no funciona en forma permanente, sino solamente cuando se convoca y cuando, de acuerdo con los datos de la convocatoria, sus miembros se reúnen para deliberar y votar. Reunión, deliberación y voto son pues, características de este órgano y de su funcionamiento." (8)

Hay quienes como José Luis Ordoñez, definen a la asamblea de condóminos como: la reunión de los condóminos, sin embargo aunque para su funcionamiento se requiere de la reunión de sus miembros, la asamblea no es sólo una simple reunión, sino que tiene un carácter jurídico que la cataloga como órgano de funcionamiento.

De conformidad con el art. 200 de la Ley general de Sociedades Mercantiles, los acuerdos de las asambleas se rigen por el principio de la mayoría; según el cual "las resoluciones legalmente adoptadas son obligatorias aún para los ausentes y disidentes".

El artículo 27 fracción V señala lo siguiente: ". . . Las resoluciones de la asamblea se formarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento de condominio prescriban una mayoría especial . . ."

El artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vigente establece al respecto lo siguiente: ". . . Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes".

Por otro lado, consideramos importante destacar que a lo largo del estudio de este apartado pudimos percatarnos que en términos generales la doctrina usa indistintamente palabras de las sociedades cuando se refiere a la asamblea de condóminos, por ejemplo al tratar de la asamblea utiliza la palabra sociedad, al hablar del administrador usa la palabra gerente, nosotros pensamos que esto ocurre porque en el artículo 30 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales de 1954 se estableció esta circunstancia de la siguiente manera:

"Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad. . ."

De ahí que sea legislada la materia siguiendo los principios de las sociedades, sin embargo la única justificación que encontramos para fundamentar esta circunstancia, es la analogía que tiene la asamblea con las sociedades en cuanto a su funcionamiento.

b.2) Facultades.

Las facultades que tiene la asamblea son determinadas por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio; sin embargo estas facultades no son limitativas, al contrario el artículo 29 fracción XII de la ley mencionada establece que las facultades de la asamblea se pueden pactar entre las partes incorporándolas en el acta constitutiva o en el reglamento del condominio correspondiente.

El artículo 29 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vigente estipula que la asamblea tendrá las siguientes facultades:

"1.- Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;

2.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquel, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

3.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un comité de vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas", una de las reformas a esta ley en el presente año fue la de incorporar a esta fracción lo siguiente: . . . "en este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité";

4.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuando el de reserva para reposición de implementos;

5.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

6.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

7.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4o. fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

7 Bis.- Las recientes modificaciones a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de 1993, incorporaron a este artículo esta fracción que establece: ". . . fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 4o."

8.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta ley;

9.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31, fracción II;

10.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;

11.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables;

12.- Las demás que le confieran la presente ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables."

Por nuestra parte consideramos que la palabra "facultad" establecida en la ley multicitada implica la capacidad de tipo jurídico que se tiene para desempeñar las funciones (actividades) señaladas y no se refiere a un derecho como podría llegar a pensarse de la explicación que de esta palabra hace el Lic. Miguel Villoro Toranzo: " El derecho como facultad recibe el nombre de "derecho subjetivo", por atender al "sujeto" que tiene la facultad o poder (el derecho), bajo la protección de la ley, de usar y disponer de algo libremente y con exclusión de los demás. . ." (9)

b.3) Tipos de asambleas.

La doctrina no ha encontrado una clasificación específica respecto a las asambleas, sin embargo de todas ellas hemos considerado como las más relevantes las que adelante se mencionan; asimismo cabe señalar que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio hace una clasificación muy vaga de las mismas como se verá en el presente apartado.

Clasificación de las asambleas:

b.3.1) Por su periodicidad (siguiendo lo dispuesto para las sociedades):

En ordinarias.- Son aquellas que se llevan a cabo cuando menos una vez por año, en la fecha establecida en la escritura constitutiva o cuando la asamblea lo establezca, pero repetimos deberá de ser por lo menos una vez al año tal y como lo estipula el artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

En extraordinarias.- Son aquéllas en las que la asamblea se reúne cuando las circunstancias del caso lo ameriten, por no poder esperar a que se celebre una asamblea ordinaria.

b.3.2) Respecto a su composición y competencia pueden ser:

Constitutivas.- Para la formación del régimen de condominio.

Generales o totalitarias.- Cuando se integra por la totalidad de condóminos (ya sea que el condominio esté formado por uno o por mas edificios).

Especiales.- Integradas por categorías o clases de condóminos.

De grupo.- Son aquéllas que se celebran únicamente por un edificio que pertenezca a un conjunto habitacional, para tratar aspectos solamente relacionados con un asunto del edificio en particular.

El artículo 27 de la ley multicitada establece que "serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36 que al respecto dice: ". . . cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto. . ."

De representantes de administradores.- Son aquéllas que se llevan a cabo cuando se trata de unidades habitacionales muy extensas, y se tengan que tratar asuntos relacionados con los bienes y servicios de las áreas comunes que sean también comunes a otros condominios; en este tipo de asamblea será el representante el administrador o quien sea elegido por la asamblea general para este caso.

Cabe hacer mención que nuestra Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio confunde y trata de igual forma a las asambleas generales como a las asambleas ordinarias toda vez que el artículo 27 del ordenamiento legal citado prevé al respecto: ". . . las demás (que no sean de grupo) serán generales; fracción I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año. . ."

Por lo anterior y toda vez que la ley no hace ninguna clasificación seria de las asambleas consideramos importante concluir que en la escritura constitutiva, así como en el reglamento correspondiente, se ponga especial cuidado en este sentido, con el objeto de que en estos documentos consten de manera clara y precisa, los tipos de las asambleas que se pueden celebrar, y con esto lograr que los condóminos tengan pleno conocimiento y lleven a cabo sus funciones y actividades lo mejor posible, evitando conflictos futuros.

b.4) Convocatorias.

A través del estudio que se ha realizado de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio pudimos percatarnos que la regulación que hace la misma en relación a las convocatorias es muy vaga, como dijimos anteriormente, el régimen de propiedad en condominio en lo que respecta a asambleas y todo lo que ellas jurídicamente llevan implícito, revela una verdadera analogía con las asambleas de las sociedades mercantiles y es por ello que a lo largo del desarrollo de este apartado, se aplicarán por cuestión de similitud las normas relativas a las convocatorias en todo lo que la ley de la materia no regule o lo prevenga someramente.

b.4.1.- Definición.

El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas define a las convocatorias como: el "anuncio o escrito con que se cita o llama a distintas personas para que concurran a lugar o acto determinado." (10)

Por lo tanto se considera que las convocatorias son un llamado en este caso a los copropietarios o a terceras personas interesadas como pueden ser acreedores, deudores, o cualquier otra persona que tenga un interés o derecho sobre el condominio, así como en el caso en que la administración esté encomendada a un administrador externo teniendo éste la obligación de asistir, con el objeto de que todas ellas, acudan a tratar los asuntos establecidos en la misma, en el lugar, fecha y hora señalados.

b.4.2.- Objetivo.

El objetivo de las convocatorias es el hacer del conocimiento de los condóminos o terceras personas que se realizará una junta o reunión.

Es importante aclarar que pese a que la asamblea es el órgano supremo como veíamos en párrafos anteriores, ésta no siempre se encuentra constituida o funcionando permanentemente, sino que únicamente cuando se requiera la reunión de la misma, por lo tanto tiene que ser convocada con el objeto de que los condóminos y terceros en los que exista algún interés, tengan conocimiento de esta junta y acudan a la misma.

b.4.3.- ¿Quién debe realizar la convocatoria?

El artículo 31 fracción XII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, estipula expresamente que las convocatorias deberán hacerse por el administrador y al respecto dice: "corresponderá al administrador. . . convocar a asamblea . . ." este ordenamiento legal dispone quien debe convocar de manera general, sin embargo en el mismo artículo y fracción se estipula que hay otras personas que también pueden llegar a convocar en casos especiales, como son: ". . . los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten, ante juez competente o ante fedatario público, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. . ." asimismo el artículo 32 fracción X señala que: ".el comité de vigilancia tendrá la facultad . . . de convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes; Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa. . ."

Consideramos importante y benéfica la reforma que sufrió este artículo al otorgarle a los condóminos la oportunidad de acudir ante fedatario público a convocar a la asamblea en los casos mencionados en el párrafo anterior, pues de esta manera se facilita el procedimiento y se presiona más fácilmente al administrador para que cumpla con lo establecido al respecto en la ley.

Es de hacerse notar que aún cuando la ley estipula lo anteriormente citado, también otorga facultades amplias para que en la escritura constitutiva del condominio así como en el reglamento correspondiente se establezca quien deberá de convocar tal como se desprende de la lectura de los artículos siguientes:

Artículo 951 del Código Civil vigente: ". . . los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables."

Artículo 1o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal: " Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las otras leyes que fueren aplicables."

Artículo 34 de la ley de referencia: "El reglamento del condominio contendrá, por lo menos lo siguiente: . . . fracción IV la forma de convocar a asamblea y la persona que la presidirá. . ."

De lo anterior podemos concluir que las convocatorias se harán por quien marque la ley o en su caso por lo dispuesto en el acta constitutiva o en el reglamento del condominio, toda vez que se trata de un derecho que tienen los condóminos para llevar a cabo sus asambleas legítimamente fundamentado en los artículos anteriormente citados.

b.4.4.- ¿Quiénes deberán de ser convocados a asamblea?

La convocatoria misma establecerá quien deberá de acudir a la asamblea pues esta circunstancia dependerá del tipo de asamblea de que se trate; de ahí que deban de ser siempre convocados: la asamblea de condóminos y el comité de vigilancia; sin embargo la convocatoria en su caso deberá citar a los acreedores registrados quienes representen un porcentaje de participación en la asamblea, y que tengan algún derecho sobre el condominio o, podrá también llamar a otras personas en las que exista interés para ser convocadas como pueden ser acreedores o deudores diversos, algún funcionario, etcétera.

b.4.5.- Forma en la que se deberá de convocar la asamblea.

Al igual que en los apartados anteriores la forma en la que se deberá de convocar a la asamblea podrá establecerse en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio sin embargo la ley de la materia en su artículo 31 fracción XII establece al respecto lo siguiente:

- 1.- Se deberá de realizar "cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma. . ."
- 2.- Se estipulará el lugar en el que se llevará a cabo ya sea en el condominio mismo o en donde lo haya estipulado el reglamento respectivo.
- 3.- Se dejará bien claro el día y la hora de su celebración.
- 4.- Se insertará la orden del día (los asuntos a tratar específicamente).
- 5.- "Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además

del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio."

6.- Existe el caso en el que algunos de los condóminos no tengan establecido su domicilio en el condominio; por ejemplo: cuando el inmueble se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento, o cuando se trate de acreedores registrados como puede ser una institución crediticia en lo relativo a créditos hipotecarios en materia de inmuebles, esta situación jurídica particular esta prevista en el artículo 31 fracción XII de la ley de la materia estableciendo que estos "... serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. . . además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o mas lugares visibles del condominio."

Se sugiere que para que exista constancia de la notificación de la convocatoria, en todos los casos se deje ésta asentada por escrito a cada condómino o interesado quienes firmarán una lista en la que aparecerán los nombres de cada uno de ellos.

Asimismo establece el artículo en cuestión que "... en casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan."

Al respecto José Luis Ordóñez recomienda que se "... pueda notificar con 24 horas de anticipación; para que así, todos los condóminos y los acreedores registrados, si es que existen, tengan suficiente tiempo para acudir a la misma." (11)

Por otro lado cabe mencionar que en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se establece la forma de convocar a las asambleas en el artículo 31 fracción XII que trata de las facultades que tiene el administrador en virtud de que el artículo 28 de la citada ley establece: "Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XII del artículo 31 de esta ley". por lo que se propone que se ponga un capítulo exclusivo en el que se prevea de manera más clara la forma en la que se deberá de convocar a las asambleas.

La convocatoria deberá de realizarla el administrador (quien es el representante de los condóminos), según lo estipula el artículo 31 fracción XII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En el párrafo tercero del artículo en cuestión se establece además que podrán convocar a asamblea "... los condóminos y los acreedores registrados sin intervención del administrador, cuando acrediten, ante juez competente o ante

fedatario público, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. . . "

El artículo 32 fracción X de la ley multicitada establece que el comité de vigilancia convocará a asamblea de condóminos ". . . cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa."

Con el objeto de que la asamblea se considere como legalmente instalada la ley estipula un quórum necesario para lograrlo, siendo en la primera convocatoria del 99% de los votantes y del 51% de los votantes cuando se trate de la segunda convocatoria. ". . . Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes. . ." (Artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Este artículo fue objeto de una adición el 23 de junio de 1993, siendo ésta la siguiente: "en caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o un representante de la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del consejo de vigilancia, y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva."

Como mencionaremos en párrafos posteriores el administrador es la persona que tiene a su cargo la representación de los condóminos, sin embargo el artículo 34 de la ley antes citada establece que en el reglamento se deberá mencionar a la persona que tendrá a su cargo la presidencia en las asambleas; pero es importante aclarar que esta última persona no es el representante de los condóminos.

Se sugiere que se elija al presidente de la asamblea por mayoría de votos en cada reunión, así como al secretario y escrutadores (quienes certificarán la autenticidad del derecho a asistir a la asamblea y a votar con el objeto de verificar si existe o no quórum) en la misma.

b.5) Votaciones.

Rafael de Pina Vara en su obra "Diccionario de Derecho" define al voto como "la manifestación del criterio y sentido formulado por el componente de una

asamblea . . . acerca de cual ha de ser, a su juicio, la solución de la cuestión que ante la misma haya sido objeto de debate." (12)

Gustavo Adolfo Nobile en su obra titulada "L' Amministratore del Condominio" define al voto de la manera siguiente: "el voto consiste en la declaración de voluntad de una persona física con el fin de constituir la voluntad colectiva de un ente, aún si éste está desprovisto de personalidad jurídica." (13)

Consideramos que el voto es el derecho que tiene cada condómino de participar en las asambleas con un porcentaje igual al que resulte del valor de su inmueble respecto al total del condominio.

El artículo 27 fracción II de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que el voto de cada condómino deberá de ser proporcional del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio y que figure en el título de propiedad correspondiente.

Esta modificación es redundante pues en todo caso el legislador debió mejor de referirse al porcentaje de indivisos.

En el caso de que se adquiera algún inmueble en condominio a través de un crédito hipotecario o por medio de un contrato de compraventa con reserva de dominio (que en la actualidad ya no son comunes este tipo de operaciones), el condómino tendrá derecho al voto únicamente en proporción al precio que haya pagado por el inmueble y el acreedor (por ejemplo un banco) o la persona que se reservó el dominio, tendrán derecho al voto en proporción al porcentaje que conservan aún sobre el valor del inmueble siempre y cuando cuenten con la constancia que para tal efecto debió de haberles otorgado el administrador del condominio y estar inscritos en el libro de acreedores correspondiente.

Cuando el departamento, vivienda, casa o local en condominio se encuentre sujeto a un contrato de arrendamiento o (cualquier otro cesionario) deberán de ponerse de acuerdo en lo referente a quien ejercerá la representatividad en las asambleas, sin embargo establece la ley de la materia en su artículo 17 que el condómino será solidario de las obligaciones que contraiga el usuario.

Al respecto comenta José A. Negri en su obra "Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal" que ". . . es de elemental prudencia establecer que el cómputo de los votos se hará exclusivamente en proporción al valor de cada unidad con relación al valor del conjunto . . ." (14)

El artículo 27 fracción IV de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal vigente señala que la votación deberá de ser "personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos. . . "

De lo anterior concluimos que la votación tiene tres características que son:

a.- Personal.- Porque únicamente tendrá derecho al voto el condómino que acredite la "autenticidad" de su propiedad y de su porcentaje de indiviso dentro del condominio.

b.- Nominal.- Son nominativas porque solo podrá ejercer el derecho de voto aquel que acredite ser el titular mediante su escritura para ejercer el voto, es decir por ser el legítimo propietario del inmueble en condominio. (Por analogía cabe señalar que Roberto L. Mantilla establece que "son nominativas las extendidas a favor de persona determinada y cuya transmisión no se perfecciona por el endoso del documento").(15)

c.- Directa.- Porque redundando en lo anterior el voto no acepta intermediarios, se ejerce únicamente por quien acredite ser el titular del voto; cosa distinta es hacerse representar en las asambleas, pero realmente quien ejerce el voto es el condómino que acredite serlo.

En virtud de lo expuesto y a mayor abundamiento consideramos que los condóminos pueden hacerse representar en las asambleas a través de un mandato, pues en la última parte del artículo en cuestión se establece que en el reglamento del condominio se puede estipular que los condóminos se pueden hacer representar en las asambleas y que se pueden determinar otras formas o procedimientos.

El artículo 27 fracción V de la ley de la materia establece que ". . . las resoluciones de la asamblea se formarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento de condominio prescriban una mayoría especial. . . "

Cabe señalar que dentro de las reformas de que fue objeto la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el día 23 de junio de 1993, las más importantes son en el sentido de las votaciones en las asambleas del condominio como veremos a continuación al citar algunas excepciones a lo previsto en el artículo 27 fracción V de la ley citada, siendo estas las siguientes:

1.- Artículo 7o.- "La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. . ."

Lo que en este caso se reformó es la situación de que anteriormente se pedía el 75% de los condominios y ahora el legislador pide el 75% del valor total del condominio y pide más de la mitad del número total de los mismos.

2.- Artículo 26 fracción III.- "Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea de una mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio."

Esta reforma resulta por demás peligrosa en virtud de que restringen demasiado el porcentaje que debe de presentarse para la realización de determinadas obras; pudiendo llegar a ocasionar entorpecimientos en detrimento del condominio.

3.- Artículo 33.- "En relación a los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, salvo los casos a que se refieren los artículos 7 y 10 bis de esta ley, necesitarán del acuerdo favorable de los condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 51% del valor total del inmueble."

Es importante mencionar que en este caso ahora se marcan de manera más clara mayorías especiales y continúa el legislador con la tendencia de incorporar porcentajes en razón al valor total del inmueble: sin embargo del análisis realizado al diario de los debates de las reformas mencionadas a la ley podemos percatarnos, que la intención que realmente tuvo el legislador es la de "adoptar el principio de la mayoría de las partes alicuotas de los condóminos que concurren o se encuentren representados en las asambleas, y no únicamente en función del número de condóminos que asistan a dichas asambleas." (16)

4.- Artículo 38.- "El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea especial de condominios, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga."

La ley en este caso habla de asambleas especiales sin que se mencione a lo largo de la misma, cuales son este tipo de asambleas.

5.- Artículo 44.- "Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera, una mayoría especial del 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos, el 75% del valor total del condominio."

6.- Artículo 45.- "En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% del valor total del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta. . ."

7.- Artículo 27 fracción VII.- "Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. . ."

c.- El Comité de Vigilancia.

Antes de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1972 era usual que en el reglamento se previera la organización de un consejo de propietarios encargado de vigilar la gestión del administrador, y de velar por el buen funcionamiento de las relaciones entre los condóminos, ya en la ley vigente se establece expresamente al mencionar que la asamblea deberá nombrar y remover a este comité (art. 29 fracción III del ordenamiento legal citado.)

El Comité de Vigilancia puede constituirse hasta por tres personas (art. 29 fracción III de la misma ley) cuyas funciones son principalmente las de vigilar y supervisar tanto las labores del administrador como las de la asamblea de condóminos, debiendo de participar en todas las actividades de ambos órganos, sin embargo cabe destacar que el comité de vigilancia carece de representación de los condóminos, pues como veremos más adelante dicha función corresponde exclusivamente al administrador del condominio.

"Este comité viene a ser un órgano de administración intermedio entre el administrador y la asamblea de propietarios" (17); sus facultades antes sólo eran las que se le señalaban en el reglamento o en la escritura constitutiva, pero con la nueva ley de 1972 se creó el artículo 32 de la misma en la cual se especifican las atribuciones y deberes de este órgano.

La justificación de la existencia de este organismo, la ha expresado Negri de la siguiente forma:

"Su función es meramente consultiva. No reemplaza ni uno ni otro organismo legal, no cercena sus respectivas atribuciones. Su existencia responde al hecho práctico de que no es posible que el administrador deba recurrir a la asamblea en cualquier caso de duda o de difícil solución o interpretación, o comprometa bajo su sólo criterio los intereses de la comunidad; ni es posible que la asamblea se esté reuniendo más o menos a menudo, pues la convocatoria requiere tiempo y trámites que muchas veces no los justifica la importancia del asunto. La presencia de este organismo intermedio allana muchos inconvenientes, y facilita grandemente la gestión del administrador." (18)

Como mencionamos anteriormente, es hasta la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1972 en donde se establece a la figura del comité de vigilancia, la justificación que hizo el legislador en nuestro país al respecto la encontramos en el diario de los debates del 14 de diciembre de 1972, en la página 8, en los siguientes términos: ". . . se pensó que un comité como el que se forma, de condóminos o de terceros, para vigilar a la administración y aún la propia marcha del condominio, para que, con las facultades expresas . . . se ejerza la conservación, el impulso y las excelencias mismas del nuevo régimen, convendría sobremanera y así se propone . . . podrían redundar en el manejo honesto y mejor de quienes tienen a su cargo la administración de bienes de grupos, como en el caso de los condóminos." (19)

Cabe mencionar que la ley multicitada establece que el comité de vigilancia, se constituirá de la siguiente forma:

Artículo 29 fracción III de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ". . . La asamblea tendrá las facultades siguientes . . . nombrar y remover un comité de vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas . . ."

Así como el artículo 34 fracción IX señala que el reglamento contendrá lo dicho en las cuatro fracciones anteriores con relación al comité de vigilancia . . . (forma de designación y facultades, requisitos que debe de reunir, remuneración y casos de remoción)

De lo anterior podemos concluir que al remitirnos la ley a las fracciones que tratan de la remuneración, responsabilidad, nombramiento y remoción del administrador se hará de igual forma con el comité de vigilancia.

Las funciones a cargo del comité de vigilancia se encuentran plasmadas en el artículo 32 del ordenamiento legal citado, mismo que establece a la letra lo siguiente:

1.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

2.- Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;

3.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo anterior (que el administrador lleve debidamente autorizado un libro de registro de acreedores. . .)

4.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I; (obras necesarias para mantener el condominio en buen estado . . .)

5.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

6.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

7.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

8.- Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que de cuenta el administrador;

9.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

10.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa.

11.- Las demás que se deriven de esta ley, y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio. "

Además de lo dispuesto en el artículo 32, existen otros artículos en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en los que se dan a conocer otras atribuciones del comité de vigilancia, siendo éstas las siguientes:

El artículo 31 fracción I prevé que: " para los efectos de lo previsto en el artículo 27 fracción III, llevar, debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia. . . "

El artículo 31 penúltimo y último párrafo señala que : ". . . el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea, . . . en los casos de suma urgencia . . . "

El artículo 27 fracción VIII establece que ". . . las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o del notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo constituya . "

El artículo 37 señala que: ". . . trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya . . . "

De lo anterior podemos concluir que el Comité de Vigilancia es un órgano con carácter permanente y necesario en el condominio, cuya existencia tiene por objeto el de lograr el buen desempeño de las funciones tanto del administrador como de la asamblea de condóminos, mismo que redundará en múltiples beneficios para el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

d.- El Administrador.

d.1.- Su Nomenclatura y Personalidad.

La palabra administrador deriva del latín "administrator-oris" que quiere decir el que administra; en el Diccionario Jurídico Mexicano, emitido por el Instituto de Investigaciones Jurídicas, define al administrador como "la persona física o moral, que desenvuelve sobre bienes ajenos una actividad dirigida a hacerlos servir de diversa manera en provecho de alguien, generalmente con obligación de rendir cuentas" (20)

El administrador es la persona física o moral encargada de la administración de los bienes de uso común del condominio.

Al respecto el artículo 30 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala lo siguiente:

"Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley y del reglamento del condominio"; ya que en este último se deberá de prever como se designará y que facultades tendrá el administrador; que requisitos debe de reunir, las bases de su remuneración cuando así se haya convenido, y los casos en los que proceda su remoción (art. 34 fracciones V, VI, VII, y VIII de la misma ley)

Cabe destacar que el administrador será nombrado por la asamblea de condóminos siempre y cuando no se trate de personas que vayan a fungir durante el primer año del condominio, pues en este caso serán nombrados por aquellos que otorguen la escritura constitutiva, según lo dispuesto por el artículo 29 de la ley multicitada.

El administrador podrá ser un condómino o una persona ajena al condominio, siendo la asamblea la encargada de designar la remuneración que se otorgará a la persona que llevará a cabo la administración, salvo el caso de que exista renuncia por parte del administrador a la remuneración respectiva.

Se sugiere que en caso de que el condominio vaya a ser administrado por alguien que no sea condómino, se deberá de firmar un contrato de prestación de servicios en el que se estipulará concretamente lo siguiente:

- 1.- Persona que firmará en representación del condominio.
- 2.- Honorarios que percibirá el administrador.
- 3.- Término del contrato.
- 4.- Domicilio de las partes.

5.- Derechos y obligaciones de ambas partes.

La asamblea de condóminos deberá de instruir al administrador con el objeto de que lleve a cabo sus funciones y precisará las responsabilidades que tenga éste frente a terceros a cargo directo del administrador, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo. (Artículo 29 fracciones II y IX respectivamente).

En cuanto a la personalidad del administrador, consideramos importante mencionar que en la doctrina, no existe un criterio uniforme, por lo que procederemos a mencionar algunos de los criterios más importantes acerca de este punto:

La ley italiana establece al respecto que: "el administrador tiene la representación de los participantes." (21)

Nóbile y Visco señalan que: "es un órgano de la colectividad condominal, aún sin entender ésta como un ente dotado de personalidad jurídica " (22)

Oliviero Bosisio en su obra "La Propiedad Horizontal" afirma que "se podría decir que el administrador representa no a los condóminos, sino al condominio . . . , pero el condominio no tiene personalidad jurídica, y por esto no puede ser representado, ni se puede hablar, desde el punto de vista jurídico, de administrador del condominio." (23)

Negri dice que: "La gestión del administrador no se ejercerá siempre de acuerdo con la voluntad de todos los propietarios, ni se ejercerá siempre contra terceros. Puede llevarse a efecto en determinado sentido contra la opinión de una minoría, y que puede ejercerse también contra uno o más propietarios, en nombre de los demás. Cuando el administrador contrata el personal de servicio o adquiera petróleo para la calefacción, es casi seguro que actúa en nombre de los propietarios; pero cuando proceda a un trabajo de refección o a una innovación dispuesta por mayoría contra la voluntad de los demás, o cuando exija judicial o extrajudicialmente a un propietario el pago de su contribución, o el cumplimiento de determinadas normas de convivencia, actúa en nombre del consorcio y a mérito de una mayoría, y no en nombre de los propietarios." (24)

Manuel Borja Martínez opina que: "la voluntad del consorcio se manifiesta a través de la persona de un órgano (el administrador) que precisamente porque es órgano, y no simple mandatario, no tiene en este caso voz propia, sino que cuando habla y actúa, lo hace en cuanto su voluntad y sus declaraciones son voluntad y declaraciones del ente del condominio. Si se habla de representación en el artículo

que examinamos, se alude a aquella que llamaremos, con un lenguaje ahora común, representación orgánica. . ." (25)

El artículo 33 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala al respecto que: "en relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, salvo los casos a que se refieren los artículos 7 y 10 bis, de esta ley (extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio y convenios celebrados con el gobierno del Distrito Federal para el mantenimiento del condominio, respectivamente), necesitarán del acuerdo favorable de los condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 51% del valor total del inmueble."

De lo anterior podemos concluir que el administrador es el representante legal de los condóminos, en lo concerniente únicamente a los bienes de uso común., entendiéndose que no es el representante del condominio en virtud de que este carece de personalidad jurídica propia.

c.2.- Funciones.

En relación a las funciones que tiene a su cargo el administrador el artículo 33 segundo párrafo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que "las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones".

Las funciones del administrador en la práctica suelen ser muy complicadas en virtud de que la relación que tiene con los condóminos es en la mayoría de los casos conflictiva, es por esta razón que la ley otorga a las decisiones que tome éste en cumplimiento de sus funciones el carácter de obligatorias, dotándole de la fuerza necesaria para actuar frente a los condóminos, sin embargo con el objeto de evitar el abuso y la prepotencia por parte del administrador, la ley le confiere a la asamblea de autoridad, con el objeto de que ésta pueda modificar o revocar dichas funciones por la mayoría que fije el reglamento.

El artículo 31 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio señala las siguientes funciones que deberá de tener el administrador:

"1.- ... llevar debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de construidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia; indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez, por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado."

Cabe mencionarse que actualmente las operaciones con reserva de dominio son casi inexistentes y con relación a los créditos hipotecarios actualmente el comprador paga al vendedor de contado el inmueble al momento de llevarse a cabo la escrituración del mismo, y por ende la relación que existe entre el vendedor y el comprador no es con reserva de dominio pues en el acto de la escrituración se liquida de contado el precio del inmueble.

"2.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto; estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya;"

Es importante aclarar que la ley no hace ninguna mención de lo que significa la asamblea de administradores o representantes de condominios y de vecinos en la ley multicitada, es por esta razón que procederemos a citar a continuación el criterio que tomó en cuenta el legislador para incorporar este término a la ley, según lo expuesto en el diario de los debates de fecha 19 de diciembre de 1992, página 16:

"Es interesante que entre las obligaciones del administrador se establezca la de integrar comunidades humanas: la obligación no sólo de cuidar y vigilar los bienes del condominio y servicios comunes, sino promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. El administrador será un promotor de la solidaridad social. Aquí se insiste, en este precepto, en la diferenciación que debe haber entre condominios ubicados dentro de unidades urbanas habitacionales. Por esto se dice que entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez

sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. Como en estos casos estos servicios comunes - digamos - son servicios comunes entre vecinos, no propiamente entre condóminos y entre vecinos, se pueden resolver multitud de problemas que ya existen en la ciudad de México: uniones de vecinos y uniones de colonos que se agrupan como organización civil; y por esto no quiso precisarlo la ley sino dejarlo al ejercicio de la libertad de asociación de vecinos, cómo han de resolver su propia asociación y los derechos y obligaciones de ellos; por eso se dice tan sólo que estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituyan."

(26)

3.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

4.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

5.- "Realizar todos los actos de administración y conservación. La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratear el importe del consumo entre los condóminos y conforme a la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, adicionando la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privativa."

Esta reforma consideramos que es muy benéfica, sin embargo únicamente podrá llevarse a cabo en los servicios que tengan una dualidad entre la propiedad individual y los bienes de uso común; por ejemplo: el pago de la energía eléctrica se efectúa respecto a la propiedad individual, pero también se utiliza la misma en las áreas comunes, por lo tanto en el recibo individual del inmueble en condominio de cada condómino vendrá implícito el monto a liquidar por lo que le corresponde respecto a la energía eléctrica que se genere en las áreas de uso común.

6.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta ley. Cabe aclararse que la fracción I del artículo 28 citado habla de la forma en que deberán de realizarse las convocatorias, sin embargo creemos que no se trata del artículo 28 sino del 26 que establece lo concerniente a "las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación . . ."

7.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;

8.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

9.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración de condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;

10.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y fondo de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;

11.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

a) Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse.

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se determinará en el mes subsiguiente, o en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de 5 días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V, del artículo 29 (de la ley de la materia).;

12.- Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, mas día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

13.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra.

14.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

Las funciones que de que trata el artículo 31 citado en el párrafo anterior no son las únicas que encontramos en el contenido de la ley, siendo algunas otras las siguientes:

Artículo 26 fracción I.- El administrador efectuará "las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes, del departamento del Distrito Federal bastando la conformidad del Comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente."

Artículo 26 fracción IV: El administrador efectuará "las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales" en el caso de que éste no lo haga, podrán llevarlo a cabo los condóminos.

Artículo 27 fracción VII: ". . . fungirá como secretario de ellas (asambleas) el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta (la asamblea) designe."

Artículo 27 fracción VIII.- (únicamente en el caso de que el secretario sea también el administrador) "el secretario llevará el libro de actas, que deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal. las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o del notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo constituya"

Artículo 27 fracción IX.- (solamente cuando se trate del administrador) "el secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea."

Artículo 37 tercer párrafo: "el reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al

efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda."

Artículo 37 segundo párrafo: "trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya . . ."

Artículo 39.- "si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante . . ."

El administrador deberá de garantizar el buen desempeño de sus funciones y sobre todo el correcto manejo de los fondos correspondientes. Consideramos importante señalar que el artículo que trata de la fianza del administrador es el 29 fracción IV de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, correspondiendo a las facultades que tiene la asamblea de "resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba de otorgar el administrador . . ." sin embargo debería de señalarse la obligación que tiene el administrador de garantizar sus funciones en el artículo 31 de la ley multicitada; que corresponde a las funciones del administrador.

En virtud de las reformas realizadas a la ley del condominio del Distrito Federal, el 23 de junio de 1993, se establece en el artículo 30 de la misma, la posibilidad de que los nombramientos de los administradores, puedan ser registrados en el departamento del Distrito Federal, pero consideramos al respecto que esta reforma se encuentra mal redactada porque no estipula estrictamente la obligación de hacerlo, y por ende resulta absurda toda vez que nadie va a acudir a registrarlo.

c.3.- Responsabilidad del administrador.

Como veíamos en los párrafos precedentes, el administrador es el representante legal de los condóminos, de ahí que es responsable del fiel y buen desempeño de las funciones mencionadas en el apartado anterior, de las que marque el reglamento del condominio y de las que prevea la escritura constitutiva. Sin embargo cuando éste no las realiza conforme a lo establecido, puede incurrir en responsabilidad.

En virtud de lo anterior y toda vez que la ley no se ocupa de este tema, por analogía puede aplicarse a este caso lo correspondiente a la figura del mandato,

siguiendo al maestro Manuel Borja Martínez que manifiesta "el administrador será responsable por todos sus actos, no sólo con relación a los propietarios, sino también frente a los terceros, si su acto no ha sido autorizado o conformado por la asamblea; puede el administrador incurrir en responsabilidad ya sea por actos positivos, o por meras abstenciones. . . cuando no ejecute cuanto legalmente haya dispuesto la asamblea o cuando haya descuidado las reparaciones necesarias a las partes comunes del edificio; en este último caso puede excepcionarse alegando la falta de fondos" (27)

"La función de administración participa de la naturaleza del mandato, pues el administrador actúa en nombre y por cuenta ajena y es responsable ante su comitente . . ." (28)

El artículo 2546 señala lo siguiente: ". . . el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga . . ."

Podemos decir que en lo concerniente al régimen de propiedad en condominio el mandatario es el administrador y el condómino el mandante, y los actos jurídicos que le encomienda el mandante son los que se citaron en el apartado anterior de este trabajo.

Sugerimos que el mandato sea otorgado al mandatario a través de una acta de asamblea, misma que deberá de asentarse en el libro de actas correspondiente con el objeto de que ésta tenga validez por cumplir con las formalidades exigidas por la ley., de ahí que como decíamos anteriormente si éste no desempeña sus funciones conforme a lo establecido en el reglamento del condominio, en el acta del mismo y en el ordenamiento legal, incurrirá en responsabilidad.

De lo anterior podemos señalar que la responsabilidad del administrador puede ser de dos tipos:

1.- Responsabilidad civil: por los daños y perjuicios que ocasione., la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito federal, en su artículo 29 fracción II señala: la asamblea precisará "las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

2.- Responsabilidad penal: cuando en el desempeño de sus funciones haya mediado el dolo, o la mala fe.

c.4.- Remoción.

El artículo 34 fracción VIII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que en el reglamento del condominio deberán de precisarse los casos en los que proceda la remoción del administrador.

El artículo 29 fracción I del mismo ordenamiento legal señala que la asamblea tendrá como facultad la de "nombrar y remover libremente al administrador . . . "

En virtud de lo anterior la asamblea podrá remover libremente y por mayoría de votos, al administrador, siempre y cuando se cumpla con el quórum requerido para el tipo de convocatoria de que se trate.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- THEVENOT, ROGER; La copropriété et le problème du logement; Citado por Borja Martínez, Manuel; La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano; Editorial Porrúa S. A; México D. F; 1992; Página 208.
- 2.- MAYER, JULIEN; Memento du Copropriétaire D'Appartement; París, Francia; 1953; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 207.
- 3.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS; Todo sobre la Administración de Condominios; Editorial Limusa S. A. de C. V; México, D. F; 1990; Página 153.
- 4.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; 209.
- 5.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS; Op. Cit; Página 153.
- 6.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 212.
- 7.- NEGRI, JOSE A; Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal; Buenos Aires, Argentina; 1953; Página 108; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 217.
- 8.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Diccionario Jurídico Mexicano; Editorial Porrúa S. A; Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México; México, D. F; Segunda Edición; 1987; Tomo A-CH; Página 234.
- 9.- VILLORO TORANZO, MIGUEL; Introducción al Estudio del Derecho; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Quinta Edición; 1982; Página 6.
- 10.- INTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Op. Cit; Página 742.
- 11.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS; Op. Cit; Página 78.
- 12.- DE PINA VARA, RAFAEL; Diccionario de Derecho; Editorial Porrúa S. A; México, D. F; Décimo Segunda Edición; 1984; Página 484.
- 13.- NOBILE, GUSTAVO ADOLFO; L'Amministratore del Condominio; Napoli; 1956; Página 31; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 220.

- 14.- NEGRI, JOSE A; Op. Cit; Página 111.
- 15.- MANTILLA MOLINA, ROBERTO L; Derecho Mercantil; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Vigésimo Tercera Edición; 1984; Página 365.
- 16.- CAMARA DE SENADORES DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; Diario de los Debates; 8 de Junio de 1993; Número 16; Página 4.
- 17.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 224.
- 18.- NEGRI, JOSE A; Op.Cit; Página 125; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 224.
- 19.- MONTAÑO SANCHEZ, FRANCISCO ARTURO; Construcción y Venta de Inmuebles; Editorial Trillas S. A. de C. V; México D. F; Primera Edición; 1991;Página 257.
- 20.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Op. Cit; Pág.112.
- 21.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 226.
- 22.- NOBILE, GUSTAVO ADOLFO; Op. Cit; Página 130; En el mismo sentido VISCO, ANTONIO; La Disciplina Giuridica Delle Case in Condominio; Milano; 1949; Página 242; Citados por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 227.
- 23.- BOSISIO, OLIVIERO; La Propiedad Horizontal; La Habana, Cuba; 1954; Página 57; Citado por Borja Martínez, Manuel; Op. Cit; Página 227.
- 24.- MONTAÑO SANCHEZ, FRANCISCO ARTURO; Op. Cit; Página 263.
- 25.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 227.
- 26.- CAMARA DE SENADORES DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; Diario de los Debates; 19 de Diciembre de 1992; Página 16; Citado por Montaña Sánchez; Francisco Arturo; Op. Cit; Página 265.
- 27.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; Op. Cit; Página 232.
- 28.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Op. Cit; Página 112.

CAPITULO V

EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION

La Cuota de Mantenimiento y Administración.

a) Concepto.

Podemos definir a las cuotas de mantenimiento y administración como la cantidad pecuniaria que debe de aportar cada condómino en proporción al indiviso que le corresponde dentro del condominio, con el objeto de solventar los gastos que su cuidado, conservación y funcionamiento origine.

De acuerdo a su periodicidad podemos distinguir dos tipos cuotas:

Ordinarias.

Extraordinarias.

Las cuotas ordinarias tienen una periodicidad constante, -un mes en la mayoría de los casos- toda vez que con ellas se cubren los costos fijos, es decir los gastos normales que se generan de manera continua para mantener en funcionamiento las instalaciones y servicios con que cuenta el condominio, como pueden ser los siguientes:

- 1.- Gastos de la conserjería: sueldo del conserje, agua y luz de la conserjería.
- 2.- Retribución del administrador. (Cuando proceda)
- 3.- Gastos de limpieza.
- 4.- Gastos de agua y luz de las áreas comunes.
- 5.- Gastos de la vigilancia.
- 6.- Recolección de basura, etcétera.

Estas cuotas deberán de aportarse para cubrir los gastos "generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización." (1)

Por otro lado cabe señalar que existen otros tipos de cuotas dentro del condominio, denominándoseles como extraordinarias que "se caracterizan por su falta de periodicidad y por exceder su importe (de los gastos) de la cantidad prevista en los presupuestos para gastos y reparaciones normales." (2)

Dentro de los gastos extraordinarios que dan origen a las cuotas extraordinarias podemos mencionar los siguientes:

1.- "La adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio" (artículo 29 fracción VII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.)

2.- Obras autorizadas por los condóminos para el mejoramiento del condominio como pueden ser las innovaciones que se hagan al mismo; etcétera.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, estipula únicamente cuotas de mantenimiento y administración y un fondo de reserva que será aquel que se constituya para la realización de obras necesarias en el inmueble como son la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

Cuando este fondo de reserva no sea suficiente para realizar las obras necesarias, o urgentes que se deban de hacer al condominio, los condóminos deberán de aportar cuotas de tipo extraordinario, analizadas en los párrafos precedentes.

b) Necesidad del cumplimiento del pago.

Con el paso del tiempo y el uso, en los elementos de construcción y las instalaciones de todas las construcciones, se va generando un desgaste y un deterioro de los mismos de manera natural e inevitable.

Al igual que los seres vivos, los inmuebles también desde su nacimiento, esto es, desde el inicio de su vida útil, van irremediablemente marchando hacia su desintegración. Desafortunadamente este hecho parece no ser tan evidente para muchos propietarios, para los cuales no es fácil el reconocer que las construcciones requieren de un mantenimiento constante para conservarlas en buen estado de funcionamiento, y a la postre de alargar la vida útil de las mismas; sin entrar al

punto del nivel digno de vida que se debe de considerar cuando además habitan la propiedad.

Igualmente es desafortunado el hecho de que aun reconociendo esta necesidad muchos copropietarios caen en la desidia y la indolencia en aras de lograr un ahorro mal entendido.

El pago de las cuotas de mantenimiento es necesario no tan sólo para poder brindar la conservación y el mantenimiento debido a un condominio evitando así la ruina del mismo con el consiguiente menoscabo patrimonial que ello implica, sino también por el hecho de que a través de ellas se pueden pagar servicios adicionales, como podrían ser los de vigilancia, que benefician y elevan la calidad y el nivel de vida de quienes lo habitan.

En virtud de las consideraciones anteriores respecto de las cuotas de mantenimiento, nuestros legisladores las han contemplado en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal de la siguiente manera:

Artículo 29 fracción VII.- "La asamblea tendrá las facultades siguientes: . . . establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio."

El mismo artículo en la fracción VII bis señala en el mismo sentido ". . . fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 4o."

Artículo 31 fracción VIII.- "Corresponderá al administrador . . . recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva."

El mismo artículo en la fracción X establece.- "Otomar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino."

La fracción XI del artículo 31 estipula de igual forma: "Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

1.- Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al "fondo de mantenimiento y administración."

Artículo 34 fracción II.- "El reglamento del condominio contendrá por lo menos lo siguiente: las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio."

Artículo 35.- "La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29 fracción VII."

Artículo 36.- "Cuando un condominio conste de diferentes partes o comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos."

Artículo 37.- "Las cuotas para los gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio."

De lo anterior podemos concluir que la ley de la materia contempla a las cuotas de mantenimiento de forma intrínseca, sin embargo consideramos que debería de ser más explícita en lo correspondiente a la necesidad y obligatoriedad de las mismas, con el objeto de lograr su cumplimiento.

En la propiedad exclusivamente privada será un problema exclusivo de cada propietario la cuestión del mantenimiento de su propiedad, observando desde luego las modalidades y limitaciones de no afectación del interés público dictadas por las leyes relativas, sin embargo en los condominios este problema adquiere matices sociales más complejos, que reclaman una solidaridad activa en la solución de este problema por parte de todos los integrantes del mismo, por lo que en nuestra opinión, se debería de llegar hasta el punto de exigir responsabilidad penal a un condómino negligente, bajo el delito de daño en propiedad ajena, cuando en virtud de dicha negligencia, como la que se podría constituir por su reiterada renuencia al pago de las cuotas de mantenimiento, llegare a ser la causa directa de la afectación de la propiedad común o privada del condominio .

c) Forma de determinación de las cuotas de mantenimiento, administración y del fondo de reserva.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal establece en su artículo 34 que "el reglamento del condominio contendrá por lo menos lo siguiente: . .

Fracción I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común. . . Fracción II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio."

De ahí que la constitución de las cuotas de mantenimiento y administración estarán previstas en el reglamento del condominio (artículo 29 fracción VII), debiendo ser la asamblea de condóminos quien actualice cuando sea necesario estas aportaciones.

Las cuotas de mantenimiento y administración serán determinadas en virtud del porcentaje de indiviso que corresponda a cada condómino. "Ningún propietario debe contribuir a los gastos ordinarios por cantidad mayor que la que corresponde con arreglo a la cuota asignada a su piso o local, en el título de constitución que consta en la inscripción en el registro de la propiedad." (3)

El artículo 29 fracción VII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que el monto de las aportaciones de mantenimiento y administración deberá de ser "bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses."

En relación con el fondo de reserva, la ley de la materia no estipula la forma de su determinación, solamente menciona que "las primeras aportaciones . . . serán determinadas en el reglamento del condominio" (artículo 29 fracción VII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal) de ahí que consideremos que ésta deberá de realizarse con aportaciones ordinarias que para este efecto realicen los condóminos o con los sobrantes mensuales, trimestrales o semestrales según sea el caso, de las cuotas de mantenimiento y administración del condominio.

d) Tratamiento jurídico actual al incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración.

Como veíamos en los párrafos precedentes de este capítulo, una vez satisfechas las formas legales, todo condómino tiene la obligación de pagar los gastos ordinarios y extraordinarios que se generen por el mantenimiento, administración, conservación y funcionamiento del condominio en lo relativo a las áreas comunes.

De ahí que se impongan diversas sanciones al condómino que haga caso omiso a esta obligación, y así el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, señala al respecto lo siguiente:

"Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien el lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago. . ."

Por otro lado cabe señalar que una adición por demás importante de que fue objeto el artículo 41 de la Ley del condominio citada, el día 23 de junio de 1993, es el de otorgar el título ejecutivo a " los convenios suscritos ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria así como los celebrados por los condóminos entre sí o con su administración, que consten por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante autoridad competente. . ."

Consideramos un poco vago el que los legisladores no determinen de manera específica ante qué autoridad del Departamento del Distrito Federal se debe acudir para realizar estos convenios, en virtud de que en la mayoría de los casos se practica la autoadministración en los condominios de nuestra ciudad, y las personas que la llevan a cabo no tienen conocimiento sobre la materia, sin embargo consideramos que se le debería de investir de esta facultad a la Procuraduría Social del Distrito Federal, en virtud de que existen ya antecedentes de que conoce la problemática condominal, según lo dispuesto por el artículo 1o. fracción III del manual de organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal que a la letra establece lo siguiente:

"La Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, tiene por objeto: . . . orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirentes de viviendas de interés social en todo aquello que se refiera a la celebración de actos jurídicos y contratos para obtener su adquisición a la administración del inmueble, en el caso de condominios de carácter vecinal, cuando esta corresponda a los condóminos, pudiendo designar de entre ellos, a falta de acuerdo de los mismos, al responsable de la administración, cuyo cargo no podrá exceder de tres años; así como, en general, procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables en esta materia."

Cabe destacar al respecto que la Procuraduría Social conocerá de estas materias siempre y cuando se lleve a cabo la autoadministración en el condominio, de forma gratuita; cuando la administración del condominio sea onerosa, conocerá la Procuraduría Federal del Consumidor.

Reiteramos que esta adición a la ley (aunque no prevea ante qué autoridad del Departamento del Distrito Federal se deberá acudir) constituye una forma más expedita y eficaz para lograr el cobro de cuotas de mantenimiento y administración, y fondo de reserva, pues evita el tener que formular un juicio, para poder realizar convenios judiciales, pues en esta vía de manera conciliatoria se realizarán convenios; y estos tendrán aparejada ejecución, documento necesario para acudir a juicio ejecutivo civil como instancia para lograr el cumplimiento de las obligaciones mencionadas por así establecerlo la ley específica del condominio.

Por su parte el artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal estipula que "para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución. . . "

"La existencia de un título ejecutivo es el supuesto fundamental para que se pueda iniciar el juicio ejecutivo. Por esta razón, la demanda del juicio ejecutivo siempre debe hacerse acompañar de este documento." (4)

De lo anterior podemos decir que en el caso del régimen de propiedad en condominio para el Distrito Federal, el título que lleva aparejada ejecución lo constituyen los convenios conciliatorios suscritos ante el Departamento del Distrito Federal, los celebrados por los condóminos ya sea entre ellos o con su administrador, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, según sea el caso, suscrita por el administrador del condominio y el presidente del comité de vigilancia del mismo o quien lo sustituya, acompañada de los recibos pendientes de pago, copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de

mantenimiento y administración, y de reserva. (artículo 37, segundo párrafo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

El artículo 446 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que "la ejecución no puede despacharse sino por cantidad líquida . . ." y en este caso el estado de liquidación de adeudos da pleno cumplimiento a este requerimiento por parte de la ley.

Por su parte, el artículo 31 fracción VIII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que el administrador será el encargado de ". . . recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva," por lo que corresponderá al administrador el promover el juicio ejecutivo civil en contra del condómino moroso que no haya cumplido con su obligación de pago de tres recibos correspondientes a las cuotas de mantenimiento y administración, extraordinarias o de fondo de reserva; toda vez que el artículo 33 del mismo ordenamiento legal señala que "en relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones."

En virtud de lo anterior el administrador deberá de promover el juicio ejecutivo civil, acreditando su personalidad a través de poder notarial o mediante el acta de asamblea en la cual se establezca su nombramiento; la cual deberá de constar en el libro de actas debidamente autorizado por el Departamento del Distrito Federal.

Una vez presentada la demanda acompañada de los documentos correspondientes, el juez respectivo dictará un auto en el que la admitirá: quien a través del mismo exigirá al condómino demandado el pago inmediato de lo que demanda el actor apercibiéndolo de que en caso de no cumplir se le embargarán bienes suficientes que amparen el monto de lo reclamado; se le correrá traslado de la demanda y se le fijará la fecha y hora para la audiencia de pruebas; "emplazándolo para que en un término no mayor de nueve días ocurra a hacer el pago o a oponer excepciones y defensa que tuviere, siguiéndose el juicio por todos los tramites del juicio ordinario . . ." (artículo 453 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

En el caso de que el condómino demandado sea requerido de pago, y éste proceda a liquidar su adeudo, en ese momento se levantará constancia de esta situación y se dará por terminado el juicio, de igual forma se procederá cuando en el

término de los nueve días que se le concede a la parte demandada para que conteste su demanda, ésta efectúe el pago respectivo.

Cuando la parte demandada no efectúe el pago de las prestaciones reclamadas por el actor, tendrá verificativo la audiencia de ofrecimiento y desahogo de las pruebas correspondiente, debiendo ser el demandado quien las ofrezca en virtud de que "los títulos que conforme a la ley tienen el carácter de ejecutivos, constituyen una prueba preconstituida de la acción ejercitada en juicio, y la dilación probatoria que en éste se concede es para que la parte demandada justifique sus excepciones y no para que el actor pruebe su acción." (5)

Dentro de esta audiencia se llevarán a cabo los llamados alegatos en donde ambas partes expondrán lo que a su derecho corresponda para fundar su pretensión.

Cabe señalar que según lo dispuesto por el artículo 454 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal "los juicios ejecutivos contendrán siempre dos secciones: la primera sección (llamada principal), conteniendo la demanda, la contestación, el juicio y su sentencia.

La segunda sección llamada de "ejecución", contendrá el auto de ejecución y todo lo relativo a ésta, a la depositaria y sus incidentes, a la mejora y reducción del embargo, al avalúo y remate de los bienes; todo lo cual debe formar un cuaderno que aunque sea accesorio del principal, debe tramitarse por cuerda separada."

Terminada la sección de ejecución se agregará al cuaderno principal del juicio. (Artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Por otro lado una vez que se han llevado a cabo todas las etapas establecidas en la legislación respecto al juicio que nos ocupa, el juez procederá a dictar sentencia en la que se estipulará "la decisión de los derechos controvertidos, de resultar probada la acción, la sentencia decretará que ha lugar a haber trance y remate de los bienes embargados y con el producto, pago al acreedor" (artículo 461 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Resulta de vital importancia recordar que debe hacerse la reclamación de estas prestaciones bajo las disposiciones y procedimientos de la justicia de paz, cuando la cuantía de las prestaciones reclamadas al momento de hacer la demanda no sobrepase la cantidad de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario vigente del Distrito Federal, a este respecto el artículo 2o. del título especial del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, correspondiente a la justicia de paz señala que: " conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la

materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia. . . "

Cabe hacer notar que debido al bajo monto (menos de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal) de que son objeto las cuotas de mantenimiento, de administración, y fondo de reserva generalmente, es sumamente probable que en la mayoría de las demandas iniciadas en contra de los condóminos que incumplen con su obligación en el pago de las mismas, estas reclamaciones tengan que hacerse a través no del juicio ejecutivo civil, sino del juicio de mínima cuantía reglamentado por el Código de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal bajo los artículos relativos a la justicia de paz.

Esta disposición legal constituye una forma mucho más ágil en la materia que nos ocupa toda vez que viene a ser un juicio en el que las controversias se resuelven más expeditamente; debido a que este procedimiento "se rige por el principio de libertad de formas y tiene como técnica de substanciación la oralidad y la concentración de las etapas procesales." (6)

Por otro lado y en relación al tratamiento jurídico que se le da al incumplimiento de las cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se estipula la obligación por parte de los condóminos de "garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva. . . " sin embargo pese a que la intención de la ley es buena, nosotros consideramos que se debería de especificar que tipo de garantía se debe de otorgar, toda vez que lo deja muy vago y si de por si el problema de la administración del condominio es difícil, y el cumplimiento de las cuotas es por demás conflictivo, se deduce que continuarían los condóminos incumpliendo, alegando la falta de información, sentimos que en materia de condominio todo debe de quedar bien claro.

Dentro de las formas establecidas por las leyes para garantizar el cumplimiento de determinada obligación tenemos a la prenda, la cual es "un contrato real accesorio en virtud del cual el deudor o un tercero entrega al acreedor una cosa mueble, enajenable y determinada para garantizar el cumplimiento de una obligación principal concediéndole, además, derecho de persecución, venta y preferencia en el pago para el caso de incumplimiento, con la obligación de devolver la cosa recibida, una vez que se cumpla la obligación." (7)

De la simple lectura del párrafo anterior podemos deducir que esta forma es por demás impráctica, porque en ¿dónde se guardarían los bienes muebles? ¿quién los guardaría? asimismo el deudor "puede enajenar la cosa o conceder su uso o

posesión. El que adquiera podrá exigir su entrega si paga la obligación, intereses y gastos. Tiene la facultad de constituir una nueva prenda." (8)

Otra de las formas que señala la ley como garantía para el cumplimiento de pago es la hipoteca que se define como: "derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles enajenables para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución de venta y de preferencia en el pago para el caso de incumplimiento de la obligación". (9)

La figura de la hipoteca viene a constituir una forma excelente para garantizar el cumplimiento de una determinada obligación, sin embargo como veremos más adelante, se tendría que llevar un juicio hipotecario para obtenerse el pago.

Consideramos que la garantía apropiada para el cumplimiento de las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva es la fianza expedida por compañía afianzadora debidamente autorizada por el gobierno del Distrito Federal, en virtud de las siguientes consideraciones:

La fianza podemos definirla como: "contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor . . . no cumpla" (10)

"Contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor si este no lo hace." (11)

En este caso el condómino realizaría un contrato de fianza con alguna de las compañías afianzadoras que para tal efecto autorizarán las autoridades del gobierno del Distrito Federal.

La ventaja más importante que encontramos a esta propuesta es el de que la compañía afianzadora continúa pagando las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de mantenimiento, logrando con esto el pago de las obras ordinarias, necesarias y urgentes, así como la conservación y buen funcionamiento de las áreas comunes, en tanto que se lleva a cabo el juicio cuando esto proceda.

Por otro lado cabe señalar que otra de las recientes adiciones a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal es la contemplada en el artículo 10 bis que establece lo siguiente:

"Las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social, constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio" podrán ser administradas en sus áreas comunes por el gobierno del Distrito Federal, mediante convenios que se celebren

con los administradores de los condominios facultados para este efecto por la asamblea.

En primer lugar consideramos al respecto que la palabra "carácter social" con que se les denomina a determinados conjuntos habitacionales, es inadecuada, en virtud de que precisamente por su naturaleza jurídica el régimen de propiedad en condominio es social.

En segundo lugar podemos darnos cuenta de que el gobierno jamás ha sido un buen administrador y esto va a acarrear múltiples problemas en los condominios a que se refiere el artículo en cuestión.

Por último cabe señalar que cuando se realicen determinadas faltas al reglamento de la Ley sobre Justicia en materia de faltas de policía y buen gobierno del Distrito Federal, en las áreas de uso común a que se refiere la fracción I del artículo 13 de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio citada, serán sancionadas por esta ley.

En virtud de lo anteriormente expuesto, es que consideramos que el tratamiento jurídico actual, del régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal, es todavía un poco deficiente, toda vez que le falta especificar algunos conceptos necesarios para el entendimiento de aquellos que llevan a cabo la administración en los condominios así como de los mismos condóminos, como se explicaba en los párrafos precedentes y los procedimientos establecidos en la ley, suelen ser aún muy largos, ocasionando en muchas ocasiones que estos sean más costosos que lo que realmente se le esta reclamando al condómino moroso.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

- 1.- VENTURA-TRAVERSESET Y GONZALEZ A; Derecho de Propiedad Horizontal; Bosch; Casa Editorial; Barcelona, España; 2a: Edición; 1966; Página 225.
- 2.- IDEM; Página 228.
- 3.- IDEM; Página 225.
- 4.- OVALLE FAVELA, JOSE; Derecho Procesal Civil; Colección Textos Jurídicos Universitarios; Editorial Harla S. A. de C. V; 5a. Edición; México, D. F; 1992; Página 372.
- 5.- SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION; Tomo XXXII; Página 1150 y XXXIII; Página 71; Citado por Sánchez Albarrán, Luis Angel; El Juicio Ejecutivo como vía efectiva para el cobro de cuotas vencidas dentro del Régimen de Propiedad en Condominio; Universidad Iberoamericana; 1985; Página 96.
- 6.- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICETO; Exámen Crítico del Código de Procedimientos Civiles de Chihuahua, Chihuahua; 1959; Página 194; Citado por Ovalle Favela, José; Op. Cit; Página 324.
- 7.- SOTO ALVAREZ, CLEMENTE; Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil; 3a. Edición; Página 214.
- 8.- IDEM; Página 219.
- 9.- IDEM; Página 223.
- 10.- DE PINA VARA, RAFAEL; Diccionario de Derecho; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Décimo Segunda Edición; 1984; Página 270.
- 11.- SOTO ALVAREZ, CLEMENTE; Op. Cit; Página 207.

CAPITULO VI

PROPUESTA DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como hemos venido analizando a lo largo de este trabajo y toda vez que el régimen de propiedad en condominio ha venido a representar una solución al grave problema de la vivienda en el Distrito Federal, sentimos que es urgente el reformar la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con el objeto de establecer normas que obliguen a los condóminos a cumplir con sus cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva, concientizándolos de que el incumplimiento de éstas acarrea sanciones civiles y penales, además del detrimento de la plusvalía y seguridad del inmueble sujeto a este régimen.

Dentro de las reformas y adiciones que modestamente proponemos son las siguientes:

Se adiciona el artículo 4o. con la fracción X.- "La obligación por parte de los condóminos de garantizar el pago efectivo y puntual de las cuotas de mantenimiento, de administración, y fondo de reserva, con una fianza expedida por una compañía afianzadora autorizada, constituida y operada, para este efecto conforme a las leyes mexicanas."

Se adiciona el artículo 4o. con la fracción XI.- "La obligación de señalar en las escrituras de adquisición que se vayan sucediendo la necesidad de dejar cubiertas las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva, como requisito para poder enajenar la propiedad en lo futuro."

Se adiciona el artículo 20 Bis.- "En el caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, deberá encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva correspondientes.

Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa respecto de la propiedad en condominio que se pretende enajenar, si antes no se cercioran de que el vendedor se encuentra al corriente de dicho pago.

A este efecto los notarios o quienes hagan sus veces solicitarán al vendedor la presentación de una constancia certificada por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo substituya, en funciones a la fecha de la operación, así como de los recibos de mantenimiento debidamente pagados de los dos últimos años, recabando en la misma escritura la declaración bajo protesta de decir verdad de los vendedores de que se encuentran al corriente de dicho pago, apercibiéndolos de las penas en que incurren los que declaran con falsedad."

Se adiciona el artículo 35 con un tercer párrafo.- "Es una obligación de cada condómino el mantener vigente la fianza que garantice el pago de dichas aportaciones."

Se adiciona el artículo 37 con un cuarto párrafo.- "Conocerán los juzgados de paz, en materia condominal, de controversias cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal."

Se reforma el artículo 41 segundo párrafo.- "Los convenios suscritos ante el Departamento del Distrito Federal, a través de la Procuraduría Social, en la vía conciliatoria así como los celebrados por los condóminos entre sí o con su administración, que consten por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente, traen aparejada ejecución."

Por otro lado consideramos importante realizar dos adiciones al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en relación al tema que nos ocupa.

Se adiciona el artículo 443 con la fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-"Traen aparejada ejecución . . . los documentos establecidos en el párrafo segundo respectivamente del artículo 37 y 41 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal."

Otra sugerencia que se propone es el de incorporar al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal un título décimo séptimo que verse exclusivamente, "sobre las controversias en materia condominal, con el objeto de hacer más expedito el procedimiento a seguir."

CONCLUSIONES

Es indudable que el problema habitacional en nuestra ciudad cobra día a día mayor importancia; sin duda alguna consideramos que una solución a este acontecimiento es el Régimen de Propiedad en Condominio; sin embargo son muchos los conflictos y vicios que se suscitan en torno a éste, constituyendo el más perjudicial el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva por parte de los condóminos, en detrimento principalmente de la plusvalía, seguridad, buen funcionamiento y conservación de sus inmuebles sujetos a este régimen.

En virtud de lo anterior modestamente procedemos a concluir lo siguiente:

1.- La propiedad en condominio ha tenido un gran desarrollo en los últimos tiempos y consideramos que seguirá teniéndolo; en virtud de que constituye el medio idóneo para dar solución a la problemática de la vivienda en el Distrito Federal.

2.- La propiedad en condominio es una forma de propiedad sui generis por constituir una figura jurídica en la que coexisten simultáneamente un derecho de propiedad exclusivo como elemento principal y un derecho de copropiedad sobre los bienes y áreas de uso común, como elemento accesorio.

3.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio señala como requisito el que exista un Reglamento que norme los derechos y obligaciones de los condóminos y la forma de administración del condominio.

4.- El Régimen de Propiedad en Condominio surge de un contrato y es en el mismo de donde nace la obligación de acatar las disposiciones, debido que la forma en que normalmente se genera este Régimen es el contrato de adhesión.

5.- Definitivamente el incumplimiento de las cuotas de mantenimiento, de administración y fondo de reserva, causa un detrimento enorme al patrimonio colectivo afectando la plusvalía y seguridad del condominio.

Razón por la cual resulta totalmente injusto que existan condóminos que se nieguen a pagar sus cuotas; por lo que sentimos que la Ley deberá de apoyar a los condóminos cumplidos y al administrador, proveyéndolos de los medios necesarios para obligar a los morosos a cumplir.

1 En virtud de lo anterior y con el objeto de inducir la conducta de los condóminos a un mejor cumplimiento de sus obligaciones, es que se realizan las

propuestas mencionadas en el capítulo VI del presente trabajo, en el siguiente sentido:

a) Garantizar por parte de los condóminos a la administración del condominio, a través de contrato de garantía como es la fianza, el cumplimiento de pago de las cuotas respectivas.

b) Con el objeto de forzar el cumplimiento de las cuotas, se sugiere que la ley obligue a los notarios o fedatarios a que certifiquen el pago, previo a la autorización de cambio de propiedad.

c) Especificar en forma clara en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que cuando los reclamos sean inferiores a 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, conocerán en materia condominal los juzgados de paz.

d) Se propone que los convenios a que se refiere el artículo 41 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, se lleven a cabo a través de la Procuraduría Social por ser ésta la que goza de esas facultades.

e) Se sugiere una modificación al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal a efecto de que se reconozca que traen aparejada ejecución los siguientes documentos:

1) El convenio celebrado ante el Departamento del Distrito Federal.

2) El convenio celebrado por los condóminos entre si o con su administrador; elaborado por escrito y previo el reconocimiento de las firmas de los signantes ante autoridad competente.

3) La certificación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien en su caso lo sustituya.

f) Crear tribunales, que exclusivamente conozcan de controversias del orden condominal, en aras de hacer más rápido y ágil el procedimiento.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS:

- 1.- BORJA MARTINEZ, MANUEL; La Propiedad por pisos o departamentos en Derecho Mexicano; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Segunda Edición Aumentada; 1992.
- 2.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN Y BRAVO BEATRIZ; Primer Curso de Derecho Romano; Editorial Pax México; Librería Carlos Cesarman, S. A.
- 3.- CARRERAS CUEVAS, DELIO; Derecho Mercantil; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Vigésimo Tercera Edición; 1984.
- 4.- CERVANTES M. FCO. J; Administración de Condominios; Editorial Pac S. A; México D. F; 1992.
- 5.- FLORIS MARGADANT S, GUILLERMO; El Derecho Privado Romano; Editorial Esfinge S. A; Duodécima Edición; México, D. F; 1983.
- 6.- FLORIS MARGADANT S, GUILLERMO; Introducción a la Historia del Derecho Mexicano; Editorial Esfinge S. A; Quinta Edición; México, D. F; 1982.
- 7.- GUZMAN ARAUJO, GERARDO; El Condominio; su constitución, compraventa y administración; Editorial Trillas S. A. de C. V; México, D. F; Tercera Edición; 1992.
- 8.- HERNANDEZ GIL, ANTONIO; Derechos Reales-Derecho de Sucesiones; Tomo IV; Editorial Espasa-Calpe S. A; Madrid, España; 1989.
- 9.- LAGRANGE, EUGENIO M. Y CERVANTES, JOSE VICENTE; Manual de Derecho Romano; Librería de Victoriano Suárez; Universidad Humanitas; Madrid, España; 1870.
- 10.- MANTILLA MOLINA. ROBERTO L; Derecho Mercantil; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Vigésimo Tercera Edición; 1984.
- 11.- MONTAÑO SANCHEZ, FRANCISCO ARTURO; Construcción y Venta de Inmuebles; Editorial Trillas S. A. de C. V; Primera Edición; 1991.

12.- ORDOÑEZ RUIZ, JOSE LUIS; Todo sobre la Administración de Condominios; Editorial Limusa S. A. de C. V; México D. F; 1990.

13.- OVALLE FAVELA, JOSE; Derecho Procesal Civil; Colección Textos Jurídicos Universitarios; Harla S. A. de C. V; México D. F; Quinta Edición; 1992.

14.- SOTO ALVAREZ, CLEMENTE; Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil; Tercera Edición.

15.- VENTURA-TRAVERSESET Y GONZALEZ, A; Derecho de Propiedad Horizontal; Bosch; Casa Editorial; Barcelona, España; Segunda Edición; 1966.

16.- VILLORO TORANZO, MIGUEL; Introducción al Estudio del Derecho; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Quinta Edición; 1982.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS:

1.- DE PINA VARA, RAFAEL; Diccionario de Derecho; Editorial Porrúa S. A; México D. F; Décimo Segunda Edición; 1984.

2.- ENCILOPEDIA JURIDICA OMEBA; Editorial Bibliográfica Argentina; Buenos Aires, Argentina; Tomos II y III:

3.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN; Diccionario para Juristas; Ediciones Mayo; México D. F; 1981.

4.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; Diccionario Jurídico Mexicano; Editorial Porrúa S. A; Universidad Nacional Autónoma de México; México D. F; Segunda Edición; Tomo A-CH; 1982.

REVISTAS:

1.- AMPI, CIUDAD DE MEXICO, A. C; Boletín Informativo; No. VIII; Epoca V; Agosto de 1991.

2.- CAMARA DE SENADORES DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; Diario de los Debates; 8 de Junio de 1993; Número 16.

LEGISLACIONES:

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; Colección Jurídica Esfinge S. A. de C. V; Naucalpan, Estado de México; Primera Edición; 1993.
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL COMENTADO; Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México; Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa; México D. F; 1991.
- 3.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Colección Jurídica Esfinge S. A. de C. V; Naucalpan, Estado de México; Primera Edición; 1993.
- 4.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS COMENTADA; Colección Popular Ciudad de México; Serie Textos Jurídicos; Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México; Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal; México D. F; Tercera Edición; 1992.
- 5.- LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; Editorial Ediciones Andrade S. A; México D. F.
- 6.- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; Diario Oficial de la Federación; 21 de Julio de 1993.
- 7.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial Ediciones Andrade, S. A. 1989; y modificaciones y adiciones a la misma ley publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de junio de 1993.
- 8.- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial Ediciones Andrade S. A; México D. F.