



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**LA ADMINISTRACION
DEL
CONDOMINIO**

TESIS PROFESIONAL

**QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA EL PASANTE**

MANUEL ENRIQUE OLIVEROS LARA

**MEXICO
1984**



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

I N D I C E

LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

| | |
|--|------|
| PROLOGO.- | Pág. |
| TEMA I.- NOCIONES GENERALES SOBRE EL CONDOMINIO.- | |
| a).- Concepto y Terminología Técnica del Condominio.- | 1 |
| b).- Formas o Tipos del Condominio.- | 6 |
| c).- Importancia de la Institución.- | 14 |
| d).- Qué es el condómino y qué la Asamblea de Condóminos. | 20 |
| e).- Las partes comunes y las privativas del condominio.- | 23 |
| f).- Sobre la importancia de la existencia de los órganos de administración para el buen funcionamiento del condominio.- | 28 |
| TEMA II.- EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.- | |
| a).- Concepto, importancia y objeto.- | 33 |
| b).- Contenido del mismo.- | 43 |
| c).- Obligatoriedad del Reglamento.- | 47 |
| d).- Formas de modificación del reglamento y de la escritura constitutiva.- | 52 |
| TEMA III.- LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION EN EL CONDOMINIO.- | |
| 1.- LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.- | 53 |

| | Pág. |
|--|------|
| a).- Concepto y naturaleza jurídica, su existencia y formación.- | 55 |
| b).- La Asamblea de Condóminos como órgano de administración y deliberación.- | 60 |
| c).- Personalidad de la Asamblea de Condóminos.- | 62 |
| d).- Formas o clases de asambleas.- | 68 |
| f).- Convocatoria para la asamblea de condóminos.- | 71 |
| g).- Orden del Día.- | 78 |
| h).- Libro de Actas y Libro de Registro de Acreedores.- | 90 |
| i).- La organización y quorum de las asambleas.- | 81 |
| j).- Sobre la intervención de los acreedores registrados en las asambleas.- | 85 |
| k).- De la votación de las asambleas.- | 88 |
| l).- De las actas de asamblea y la obligatoriedad de las resoluciones tomadas en la asamblea.- | 90 |

2.- EL ADMINISTRADOR.-

| | |
|---|-----|
| a).- Concepto y naturaleza jurídica.- | 92 |
| b).- Forma de designación.- | 98 |
| c).- Facultades ejecutivas y representativas.- | 100 |
| d).- Responsabilidades del administrador frente a terceros y responsabilidades de los condóminos directamente.- | 103 |

| | Pág. |
|---|------|
| e).- Remoción.- | 105 |
| 3.- EL COMITE DE VIGILANCIA.- | |
| a).- Concepto e importancia.- | 106 |
| b).- Forma de designación.- | 108 |
| c).- Naturaleza jurídica de sus funciones.- | 110 |
| d).- Facultades y obligaciones.- | 112 |
| e).- Remoción.- | 114 |
| TEMA IV.- CONCLUSIONES.- | |
| BIBLIOGRAFIA.- | 116 |
| | 120 |

PROLOGO

El Régimen de Propiedad y Condominio en la actualidad goza de gran importancia y popularidad debido al éxito que ha tomado en estos últimos años como resultado del gran desarrollo y sobre-población en las ciudades, así como por fácil acceso a este tipo de propiedad por su valor.-

Como consecuencia de esta proliferación de edificios, viviendas, casas o locales sujetos al régimen en estudio, ha habido necesidad de organizar su funcionamiento y por tanto sus actividades dentro del campo jurídico y de la administración, mediante órganos, que se encargan de nombrar y regular el adecuado uso, disfrute, así como la planeación y prevención de los problemas entre los condóminos, y la recaudación de las cuotas para el mantenimiento y conservación de los mismos.-

En la actualidad los edificios sujetos al régimen de propiedad y condominio, por el gran número de departamentos de que se componen y por lo tanto del sin número de complicaciones que esto crea se requiere de una administración especializada y con conocimiento de causa de los problemas con los que se tienen que afrontar en la vida cotidiana.- Por otro lado es conveniente saber a que tipo de problemas se enfrenta la administración de estos regímenes con más frecuencia y cuales son los medios para resolverlos.-

En este trabajo citamos a autores que han tratado estos temas, y sobre dichas opiniones hemos vertido algunas ideas, sobre las mismas materias y así con esto poder aportar algo sobre los temas en estudio.- Trataremos de analizar en este trabajo algunas nociones generales sobre el condominio, para posteriormente entrar a algunos temas especiales y esenciales dentro de ese sistema, como son: el reglamento del condominio, el contenido, su obligatoriedad y forma en que puede ser modificado; cuales son los órganos de administración del condominio analizando a cada uno de ellos en sus cuestiones teóricas y prácticas, para poder llegar así a algunas conclusiones sobre los mismos.-

T E M A I

NOCIONES GENERALES SOBRE EL CONDOMINIO.-

A).- CONCEPTO Y TERMINOLOGIA TECNICA DEL CONDOMINIO

El Código Civil para el Distrito Federal en su Artículo 951 reformado por decreto de fecha 2 de Enero de 1973, así como por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación de 28 de Diciembre de 1972 en su Artículo 10. nos señala lo que debemos entender por Régimen de Propiedad y Condominio, y así establece en su Primer Párrafo: "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 a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute".

La Ley de 28 de Diciembre de 1972, define lo que debe de entenderse por Condominio en su Artículo 10., caso contrario de la Ley de 1954 en donde sólo se señala las formas de creación del Régimen en Condominio, además de remitirnos al Artículo 951 del Código Civil para el D.F., para decirnos lo que debíamos de entender por Condominio.

La Ley Mexicana Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio acepta las doctrinas y teorías expuestas tanto por autores nacionales como extranjeros sobre el concepto en estudio, en las cuales se establece que en el Condominio coexisten dos tipos de derechos a saber: un derecho exclusivo de propiedad sobre el departamento, vivienda, casa o local, así como, un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes necesarios para el buen funcionamiento, uso y disfrute de los que consta el Condominio.- Podemos citar entre los principales exponentes de diversas teorías a los siguientes autores: Eduardo J. Laje, Mario Bendersky, Hernán Racciatti, Rafael Andrés Palmiero, Ramón Serrano y Soñeri, José Santacruz Tejeiro, José Ma. Manresa, Calixto Valverde y Valverde, Manuel Batlle Vázquez y Lic. Manuel Borja Martínez principalmente.-

Eduardo J. Laje señala los siguientes elementos de que debe componerse el Régimen de Condominio diciendo: "Un sistema de propiedad horizontal supone: a).- La coexistencia de una propiedad privativa que recae sobre las fracciones jurídicamente separables de un Edificio y b).- Un condominio forzoso permanente y condicionado a la subsistencia de tal sistema que recae sobre las partes y elementos que por su naturaleza están destinados al aprovechamiento y uso de todos los dueños y que por ello son o han sido declarados comunes". (1)

Para Luis M. Valiente Noailles conceptúa el condominio o propiedad horizontal en los siguientes términos: "La propiedad horizontal es un Régimen en el cual se yuxtaponen la propiedad sobre partes privativas y un condominio de indivisión forzosa sobre partes comunes integrando un todo indivisible, en que la transferencia de la porción exclusiva lleva implícita la porción común". (2)

Andrés Rafael Palmiero conceptúa al Condominio diciendo: "Entendiendo que el derecho de propiedad horizontal es el conjunto de disposiciones de derecho positivo que normatiza y regulan el parcelamiento cúbico de una propiedad y la pacífica convivencia de los propietarios de sus respectivas unidades". (3).- También considera que en este sistema se es dueño sólo del espacio delimitado por las paredes que cierran la fracción privativa.

Mario Bendersky señala: "Si bien se han esbozado múltiples teorías para establecer la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad Horizontal, las predominantes en la actualidad son las que conceptúan, que en el mismo hay un derecho de propiedad plena sobre el piso, departamento o local y un derecho de copropiedad en lo referente a partes comunes". (4)

Si bien es cierto la unificación de criterios al considerar al Ré-

(1) Eduardo J. Laje.- Conservación y Transformación de las Partes Comunes en La Propiedad Horizontal, (Revista De La Facultad De Derecho y Ciencias Sociales año V No. 19 Mayo-Junio 1950 Buenos Aires, Argentina pág. 489. (2) Valiente Noailles Luis.- La Ley de Propiedad Horizontal Pág. 3. (3) Andrés Palmiero.- Tratado de la Propiedad Horizontal Pág. 27. (4) Mario Bendersky.- Nulidad de Asambleas en el Régimen de Propiedad Horizontal Pág. 21.

gimen de Propiedad y Condominio compuesto de una naturaleza jurídica mixta de propiedad y copropiedad, hay una gran discrepancia en considerar cual de ellos es el más trascendente e importante.- Entre los autores mexicanos podemos citar al Lic. Manuel Borja Martínez y al Lic. Sergio Torres Eyras, sustentando dos criterios diversos en relación al concepto del Condominio esbozando sus teorías de la siguiente forma: El Lic. Torres Eyras sostiene: " El Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, que establece la Ley Reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil Vigente para el D.F. se refiere a un derecho real, combinación de propiedad, servidumbre y copropiedad que se tiene en general por un edificio y específicamente respecto de un piso, departamento, vivienda o local determinado, en relación a los otros pisos, departamentos, viviendas o locales del propio inmueble, frente a los otros titulares del mismo derecho dentro del mismo edificio". (5)

El Lic. Manuel Borja Martínez nos describe a la propiedad horizontal o condominio diciendo: "En nuestro derecho positivo se ha considerado la propiedad horizontal como una institución en la que cada persona es propietaria de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad, acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.- El derecho de Propiedad es de mayor importancia que el de Copropiedad y por lo mismo el segundo es accesorio del primero". (6)

Entre los autores extranjeros que tratan este tema podemos citar a los siguientes.-

El Lic. Angel Cristóbal Montes nos define al condominio como sigue: "La llamada propiedad horizontal o propiedad de casas por pisos o apartamentos, esto es, aquella figura jurídica que surgió cuando los diferentes pisos o apartamentos de una casa o finca edificada pertenecen a diversos propietarios, constituye una forma especial de propiedad por razón de su objeto con su larga trayectoria histórico-jurídica". (7)

(5) Sergio Torres Eyras.- Desarrollo de la Propiedad Horizontal en México.- Publicado en la revista Anales de Jurisprudencia tomo CXX Julio-Agosto-Sep 1964 México, D.F.- (6) Manuel Borja Martínez.- Función social y naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal pág. 14 (conferencia pronunciada el 7 de Sep. de 1960 en El Auditorio de la U.I.A.- (7) Angel Cristóbal Montes.- La llamada propiedad horizontal pág 454.

Herbert Cerpelo Urroz, nos analiza el concepto de propiedad horizontal exponiendo lo siguiente: "El Régimen creado por la Ley 13,512 es un estatuto que regula dos zonas del derecho: la cosa considerada en si misma, proporcionándole un estado que la habilita para ser objeto de un derecho en un sistema especial; y un sistema de propiedad con derechos y obligaciones particulares que tipifica la propiedad colectiva". (8).- Considerando este autor la coexistencia de los dos derechos de propiedad particular y de copropiedad.

Eduardo Jorge Laje, considera el concepto de condominio como: "El Régimen Inmobiliario denominado de Propiedad Horizontal está basado fundamentalmente en la coexistencia dentro de un inmueble edificado de dos categorías de partes y derechos.- El primer grupo se haya constituido por sectores y elementos físicamente diferenciados, cada uno de los cuales por su naturaleza y destino pueden ser objeto de propiedad privativa.- Por consiguiente, está sujeto a la disposición, aprovechamiento y uso de sus respectivos titulares.- La segunda categoría abarca los sectores, partes y elementos que resultan indispensables para la existencia material del edificio y de las partes privativas, así como, para que sean posibles el uso y aprovechamiento de las últimas, en un sentido de generalidad para todos sus propietarios". (9)

Para el autor cubano Orlando Gómez Gil por condominio debe entenderse: "Se trata de una institución jurídica singular e independiente, que se refiere a un Régimen de propiedad en el cual se es titular de un dominio exclusivo sobre determinada unidad de un edificio, y un condominio de modo permanente e irrenunciable en relación a los elementos comunes indispensables a la existencia y disfrute de aquella". (10).- Similar a las teorías mexicanas expone sus consideraciones, pero a nuestro entender sólo en relación a los regimenes constituidos sobre edificios.

William Schwartz, nos hace una comparación del Régimen de Condomi-

(8) Herbert Cerpelo Urroz.- Regulación de los derechos y obligaciones de las partes en la pre-horizontalidad pág. 451 (revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay). (9) Eduardo Jorge Laje.- La ley de 29 de Julio de 1971 la pre-horizontalidad y sus problemas, pág. 1 (año XXXV Buenos Aires).- (10) Orlando Gómez Gil.- Citado por Campo Elías Muñoz, Art. Derechos y Obligaciones de los titulares de los bienes comunes, pág. 105 (Anuario de Derecho, órgano de la facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad de Panamá año IV 1959-60 No. 4.

nio con otras instituciones y considera que lo que más se asimila a la figura del condominio es una cooperativa por acciones argumentando lo siguiente: "En el caso de la cooperativa por acciones, el inmueble de que se trate es propiedad de la entidad.- Los cooperativistas son dueños de participaciones por medio de las acciones emitidas por la entidad, y cada cooperativista tiene un derecho al arrendamiento de un apartamento del edificio.- El cooperativista accionista no es propietario del piso que ocupa.- En el caso del condominio en la propiedad horizontal, cada uno de los miembros que lo integran es propietaria en pleno dominio de su apartamento o piso.- Conjuntamente con la propiedad de su unidad cada propietario tiene derecho al disfrute con los demás de las porciones indivisibles del espacio común, así como las facilidades inherentes al edificio". (11).- El autor hace la comparación con una sociedad cooperativa por acciones pero no afirma que sea de naturaleza semejante por lo que sólo se hace una cita en este caso, sistema que fué adoptado en los Estados Unidos antes de aceptar el actual concepto.

Manuel Rincón Miranda autor del siglo pasado, y citado en un Artículo publicado por la Revista de Derecho Notarial en el mes de Octubre de 1970, Artículo elaborado por el Lic. Manuel Borja Martínez relativo a la Historia y Panorama de la Legislación de Propiedad Horizontal, en donde podemos ver que ya se conceptuaba al Régimen de Propiedad y Condominio como sigue: "Cada propietario tiene incuestionablemente la propiedad separada exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y las partes principales 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". (12)

El concepto de la institución del condominio ha tenido múltiples acepciones para designarla y se le ha denominado: PROPIEDAD HORIZONTAL; PROPIEDAD POR PISOS; PROPIEDAD SEPARADA DE PISOS Y LOCALES; PARCELACION CUBICA DE LA PROPIEDAD, CONDOMINIO; en Italia se le denomina CONDOMINIO NEGLI EDI-

(11) William Schwartz.- La Propiedad Horizontal Un Castillo Híbrido Construido en el aire (revista internacional del notariado, órgano de la unión internacional del notariado latino año 16 1964 No. 62, pág. 181. (12) Manuel Rincón Miranda.- Tratado de Legislación de Edificios y Construcciones, México 1873, pág. 112, autor citado por Manuel Borja Martínez en notas sobre la historia y panorama de la legislación de propiedad horizontal, revista de derecho notarial, pág. 25 Nos. 38, 39 y 40 año XIV Oct de 1970.

FICI; Hebraud lo nombra: COPROPIEDAD POR APARTAMENTOS; en Francia y Bélgica las denominaciones más usuales son COPROPIETE DES INMEUBLES DIVISES PAR ETAGES OU PAR APPARTEMENTS, PROPRIETE PAR ETAGES, o simplemente COPROPIETE, PROPIEDAD EN PLANOS HORIZONTALES; COPROPIEDAD DE UNIDADES INDEPENDIENTES, PROPIEDAD VERTICAL y entre otras más PROPIEDAD CON INDIVISION FORZOSA.

En la anterior Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de 1954 se le denominó REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO; ya en la Ley actual de 28 de Diciembre de 1972 se le denomina Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que podemos apreciar en la vigente Ley plasman o asimilan dichos términos de propiedad y condominio en uno solo y en la anterior ley de 1954 se diferenciaba perfectamente bien estos dos términos como se puede observar en la denominación de la Ley; ahora bien en México como en la mayoría de los países extranjeros se acepta la coexistencia del derecho de copropiedad con el de propiedad exclusiva y que por la combinación de ambos sirve o ha servido para la creación de sistemas; por el contrario en la vigente Ley se trata de plasmar en un solo concepto ya la coexistencia de esos dos derechos, y así lo corrobora el dictamen de la Cámara de Senadores en su primera lectura de fecha 14 de Diciembre de 1972, en la que ya se señalaba la razón de la denominación como sigue: "Se alude con razón en el documento de estudio al CONCEPTO INTEGRAL de Propiedad en Condominio que abarca la propiedad exclusiva de sus partes y la copropiedad de los bienes comunes".(13).- A nuestro entender esto fué un error de lingüística ya que condominio significa copropiedad y al asimilar el concepto de propiedad con el de copropiedad se está anulando uno por lo que la denominación correcta que debería de usarse es la de REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO ya que ambos necesitan subsistir para la creación del multicitado régimen.

B).- FORMAS O TIPOS DE CONDOMINIO.

Dentro del Derecho Mexicano en la vigente Ley de 28 de Diciembre de 1972 se contemplan 3 formas para constituir el Régimen de Propiedad y Condominio y que son: el vertical, el horizontal y la combinación de ambos

(13) Diario de los Debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos de fecha 14 de Diciembre de 1972, pág. 3 año III periodo ordinario XLVIII legislatura.

que es el mixto.- En la anterior Ley de 1954 sólo se contemplaba el condominio vertical y ya en la actual Ley se contemplan las 3 formas para constituirlo, aún cuando sólo sean normas generales y no se encuentra debidamente reglamentado en cuanto a las reglas particulares de cada una.-

En conferencia dictada por el Lic. Hbracio Castellanos Cutiño, en el mes de Octubre de 1972 con relación a la iniciativa de Ley enviada al senado de la república por el Lic. Luis Echeverría Alvarez sosteniendo el siguiente criterio: "De ahí que la iniciativa, sin abrogar el Artículo 951 del referido Código Civil incorpore sus principios, los desarrolle y establezca las medidas para su correcta aplicación, iniciando con un cambio en su denominación, que obedece a la misma realidad que ha enseñado las ventajas que proporciona además el condominio vertical, el horizontal y la combinación de ambos, es decir el mixto con la consecuente regulación expresa de estos dos últimos regímenes, prevista únicamente de manera tácita en el ordenamiento vigente, lo que no hace muy claro su acatamiento". (14)

Por lo que aún cuando se señala expresamente las formas de condominio horizontal y mixto no podemos decir con ello que se encuentran reglamentados expresamente todos los supuestos o cuando menos la generalidad de los que se pueden dar, sino que solamente se mencionan como en otras legislaciones como la del Estado de México y la del Estado de Morelos, en las que ya aparece regulado el condominio horizontal pero no se establecen normas precisas para su adecuada reglamentación y solución a los problemas del mismo y como lo cita el Lic. Manuel Borja Martínez en conferencia dictada en relación con las nociones acerca del concepto de condominio y sus posibilidades de aplicación práctica en las que señala que se requieren de una mayor regulación para este tipo de condominio tantas veces citado, por lo que se hace necesario que se efectuen las reformas necesarias a la Ley y así poder tener una regulación efectiva que solucione los problemas que el mismo plantea.

El Condominio Vertical es aquel que está constituido por una serie

(14). Conferencia dada en la Secretaria de la Presidencia por el Lic. Hbracio Castellanos Cutiño en el mes de Oct. de 1972; Pag. 2 , de los apuntes de dicha conferencia, no publicada.

de planos o pisos elevados en donde cada uno de ellos pertenece a distintas personas, teniendo éstos salida a un elemento común o a la calle y además que conste de elementos comunes para su adecuado uso, disfrute y funcionamiento por sus propietarios o usuarios.

El Condominio Vertical es la figura más conocida dentro de las formas del condominio, ya que desde épocas muy remotas encontramos formas similares aún cuando no debemos considerarlas como antecedentes inmediatos, pero que presentan semejanza con la institución en estudio y en su forma de construcción o en algunos hábitos de su vivienda; pero no en cuanto a su naturaleza jurídica.- Este tipo de construcciones presenta la mayor eficiencia para la solución del problema habitacional creado por el gran crecimiento demográfico ya que con él se procura disminuir el crecimiento de las ciudades en forma horizontal y la adquisición a bajo costo de una vivienda, así como el mantenimiento de la misma.-

Por lo que respecta al condominio horizontal podemos dar un pequeño panorama de lo que se ha entendido por este tipo de propiedad y podemos decir: Que es aquella en la que se tiene un derecho singular de propiedad exclusivo sobre una casa, vivienda o local construida en forma independiente una de otra en un plano horizontal con salida propia a un elemento común o a la vía pública, así como un derecho de copropiedad sobre los bienes de propiedad común destinados para el uso y disfrute de la comunidad.

Como en anteriores ocasiones se ha observado por diferentes autores que esta forma de Régimen de Propiedad y Condominio no solucionan los problemas que se han suscitado por la creación del referido régimen ya que el condominio constituido en forma vertical es aquel que realmente proporciona una solución a los problemas habitacionales, como es el caso concreto del Distrito Federal, en el que se viven problemas habitacionales y se ha tratado de frenar el crecimiento de la ciudad en sentido horizontal; además de que no es un medio económico para la adquisición de viviendas ocasas, sino que por el contrario su adquisición es mucho más elevada que de un depar-

tamento y además puede prestarse a una serie de actos por parte de fraccionadores para trasgredir los reglamentos de construcción y fraccionamientos y de la Ley de Desarrollo Urbano.

Considero que este tipo de propiedad y condominio no soluciona de buena manera los problemas que ha suscitado su operación ya que la creación del condominio debería de vertirse en la construcción de viviendas baratas para las personas.- Hay autores que le dan una gran importancia a este tipo de condominio entre los que podemos citar a José Luis Ordóñez, quien es Administrador de Inmuebles y que en Artículo publicado en la revista COMERCIO, la cual es órgano oficial de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (15) en donde expresa sus razones y por las cuales trata de justificar la creación de los condominios horizontales diciendo como sigue: "Tuvo el acierto de introducir el condominio horizontal y naturalmente mixto que resulta de la combinación con el vertical.- Esta innovación se logro venciendo opiniones contrarias de profesionistas que esgrimieron el argumento de que se proporcionaría la fácil conversión de los fraccionamientos en condominios"; posteriormente en el citado artículo el autor da una serie de argumentos para no ser considerado el condominio como fraccionamiento y así señala: "Que en el artículo 4o. Fracción 7a. se establece cuales deben de ser las partes comunes del condominio en la escritura constitutiva, sus fines, especificaciones y detalles en general", pero lo que realmente para el autor de ese artículo da la pauta para diferenciarlos es el Artículo 13o. en el cual se señala, cuales son los bienes objeto de la comunidad, pero que consideramos que tal respuesta no nos saca de la duda que plantea, ya que no se define lo que debe de entenderse por condominio horizontal y que por fraccionamiento, ya que podría suceder que se donara al gobierno estatal las calles, el servicio público de alumbrado, de drenaje y otros servicios públicos que podían considerarse como comunes y los terrenos considerarlos como unidades privativas y así poder constituir el fraccionamiento.

El Lic. Manuel Borja Martínez en conferencia dada en la Cámara de

Comercio.-Órgano oficial de la Cámara Nacional de Comercio de la ciudad de México, No. 148, Vol. XIV.- Feb 1973. Pág. 25

Senadores en representación de la Barra Mexicana de Abogados con fecha 9 de noviembre de 1972 explicó y dió alguna de las razones por las que no era aceptable que estuviera regulado el condominio horizontal en la misma ley exponiendo lo siguiente: "La intención de incluir el condominio horizontal dentro de las disposiciones legales es pues patente.- Sin embargo el proyecto no define lo que debe entenderse como condominio horizontal.- no puede considerarse que la expresión tenga una connotación que de suyo explique lo que deba entenderse por tal, ya que con frecuencia se habla de diversos supuestos al emplear el término.- Para unos el condominio horizontal sólo abarca aquellos casos de construcciones adyacentes, con muros y otras divisiones comunes, es decir a casos de edificios de una sola planta ligados estructuralmente y cuyas partes, están vinculadas de tal modo que no podrían subsistir aisladamente.- Para otros, el término comprende todo tipo de construcciones realizadas dentro de un predio, aún cuando estas construcciones puedan tener tal independencia entre sí que se pueda concebir su existencia aislada".

Por lo anteriormente expresado considero que no importando que en la Ley se mencione la denominación de condominio horizontal no implica con esto que esté comprendida su regulación, así como la solución de los problemas que pueda dar o presentar la citada forma de condominio.

El Lic. Borja Martínez aduce otras razones técnicas por las que no puede ser aceptable su aplicación al condominio horizontal y mixto; ya que la regulación dada para el condominio vertical que en este caso es el que contempla la Ley; expresando de la siguiente forma: "Que si un condominio horizontal en donde se encuentran cuatro casas y de las cuales están tres en estado ruinoso y una en buen estado; de acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 de la Ley vigente del condominio, el propietario de la casa que se encuentra en buen estado, está obligado a vender si los demás condóminos o sea los tres restantes que serían las tres cuartas partes requeridas por la ley, quisieran vender el predio lo cual sería completamente imparcial y fuera de toda justicia.

Ahora bien el citado autor José Luis Ordóñez esboza otras razones por las cuales debe considerarse a una unidad como condominio horizontal y no como un fraccionamiento: "Hay inicialmente un dato de ineludible separación entre el condominio horizontal y el fraccionamiento y es el de que no puede hablarse de servidumbre de paso para todo transeúnte, sino exclusivamente para los condóminos.- Las vías de acceso a las casas no pueden ser utilizadas por extraños si en el Reglamento (como ha sucedido en la práctica) queda estrictamente prohibida la entrada a personas extrañas que no cuenten con la autorización del administrador o de alguno de los condóminos y esto no puede decirse de un fraccionamiento". (16)

En algunos fraccionamientos en la actualidad no se permite el acceso de personas extrañas al fraccionamiento, necesiándose previamente la autorización del dueño para poder tener acceso.- Al igual que en un condominio horizontal como en cualquier otro predio puede darse el derecho real de servidumbre de paso si se encuentran rodeando algún predio que esté enclavado en la parte central de una manzana.-

Sería de utilidad hacer algunas consideraciones relativas a la exposición de motivos de la vigente ley de 28 de diciembre de 1972 de donde podemos deducir que se pretende dar auge al condominio vertical y no así al condominio horizontal por las razones expuestas y en virtud de que no se encuentra regulado debidamente como un régimen especial, pero sí en cuanto a las características generales del condominio; abocándose a la ley casi en su totalidad a la regulación del condominio vertical no así en relación al horizontal y al mixto.

En la exposición de motivos de la vigente ley se habla sobre el condominio diciendo: "Es decir se trata de un excelente instrumento para lograr el bienestar social, a bajo costo, entre otras causas, por el ahorro familiar en tiempo y dinero, para trasladarse a los centros de trabajo, de abastecimiento y aún de recreación.- Con ello se logra además el óptimo a

provechamiento de las obras de infraestructura existentes limitándose el crecimiento urbano horizontal".

Por lo anterior podemos expresar que en el proyecto de ley era la intención del Presidente de la República en su exposición de motivos el de facilitar la adquisición de viviendas a un bajo costo, cómodas y cercanas a los lugares de trabajo como una solución para aminorar el problema de transporte y consecuentemente el ahorro de tiempo y dinero; así como el crecimiento de la ciudad tan desmedido en forma horizontal.- Por lo que podemos decir que la referida forma de condominio no es del todo aplicable en estas épocas y en las circunstancias por las que atraviesa actualmente el país.- De ahí como señala el Lic. Borja Martínez en su Artículo titulado Propiedad por Departamento y Condominio Horizontal, en donde nos dice que: "Es deseable, sin duda alguna que se expida en México una legislación apropiada para estos casos en las que se resuelven cuestiones de hecho que se presentan con motivo del Condominio Horizontal y es de lamentarse que hasta la fecha no exista dicha legislación". (17)

Es conveniente señalar que el citado artículo presentado por el Lic. Borja Martínez fué publicado antes de la Ley de 1972 y que a pesar de las prevenciones que fueron hechas a dicha iniciativa y anteriores comentarios por el citado autor entre otros y que no se hayan tomado en cuenta tales situaciones.

El Régimen de Propiedad y Condominio Mixto es aquel que se crea o se constituye por la combinación del condominio horizontal y el vertical o sea la subsistencia de los dos y que para el estudio del mismo se pueden hacer valer las mismas consideraciones y objeciones hechas con motivo del condominio horizontal como son, la de que no se dan criterios en donde se pueda definir o precisar lo que debemos entender por condominio mixto, ya que pueden las construcciones de un piso o de dos considerarse como bienes comunes o anexos, dentro de las construcciones verticales de muchas viviendas y que por ese simple hecho se les pueda considerar como condominio mixto y siendo así es conveniente ver o analizar si debe considerarse a una

(17) Manuel Borja Martínez, La Propiedad por Departamentos y condominio Horizontal, Pag. 138.-Publicado en Comunicaciones Mexicanas al VIII Congreso Internacional de Derecho Comparado, México 1971.

serie de casas, edificios, departamentos, viviendas o locales que se encuentren en un terreno de propiedad común, si deben considerarse como condominio horizontal ya que se encuentran varias edificaciones en un mismo inmueble separadas unas de otras y que habiendo calles, alumbrado, drenaje, electricidad, etc., así como todos los servicios que deben de considerarse como comunes para poderlo denominar condominio horizontal, o si por el contrario debe entenderse a este régimen como mixto, ya que en un mismo terreno en donde se construyen varios edificios en condominio y que se considere que existe el Régimen de Condominio Vertical por estar contruídos por departamentos o sea plantas sobre plantas y a la vez combinado, con casas independientes (condominio horizontal) por estar las diversas construcciones en forma horizontal, debe entenderse que el régimen es el mixto, ya que la Ley no da la pauta a seguir, así como la regulación que amerita este tipo de régimen que como lo hemos citado con anterioridad el condominio horizontal presenta una serie de problemas diversos a los del condominio vertical; siendo esto así, consideramos que para el Régimen de Condominio Mixto se presentarían el mismo número de problemas o más en la administración y en el uso de las partes comunes que para el condominio horizontal, ya que es la combinación de ambos tipos.

Un punto interesante a comentar es el contemplado en exposición de motivos de la iniciativa para la vigente ley en la que se dice: "La experiencia ha demostrado que los conjuntos habitacionales en condominio que simultáneamente son verticales y horizontales, es decir mixtos, satisfacen en mejor manera las necesidades de sus moradores, pues al mismo tiempo que proporciona la vida comunitaria, proveen de una mayor privacía en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla". (18)

En el citado párrafo se dice que la experiencia ha demostrado que se satisfacen en mejor manera las necesidades de sus moradores; a lo que nos preguntamos ¿Por que no se reguló con mayor atingencia el mencionado Régimen? pues como se señala y dice que como la experiencia lo ha demostrado, el

(18)Diario de los debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los E.U.M., octubre 26 de 1972, Pag. 2, año III, periodo ordinario XLVIII Legislatura Tomo III, No. 18

régimen de propiedad horizontal representa una serie de problemas diversos y muy diferentes a los del régimen en condominio vertical y que si realmente se hubiera tenido la experiencia que se menciona si se hubiera regulado como la lógica manda.- Ahora bien si de lo que se trata es dar una solución al problema habitacional de conseguir vivienda a un bajo costo para el pueblo en general, por lo asentado en la exposición de motivos se trata de dar vivienda a quienes por sus escasos recursos económicos no están en aptitud de lograrlo por lo que va en contra de todos los principios de justicia social que se pregonan, pues el Régimen Horizontal no lo soluciona.

C).- IMPORTANCIA DE LA INSTITUCION.

El Régimen de Propiedad y Condominio tiene en el desarrollo urbano una gran importancia así como en la solución del problema habitacional causado por el crecimiento demográfico que se ha sufrido en el mundo así como en nuestro país; en la iniciativa de ley de 1972 se establecía que: "En pero el ostensible desarrollo económico social y demográfico de la Ciudad de México, con las consecuentes desigualdades en los niveles de vida, que el derecho social debe evitar, requiera urgentemente hacer más ágil y expedita la legislación de la materia, toda vez que la propiedad en condominio ha resultado ser una fórmula adecuada, para proporcionar habitaciones, cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos."....."El ejecutivo a mi cargo juzga conveniente proponer medidas que le impriman mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad, faciliten su adquisición sobre todo en la Ciudad de México, en la que a un porcentaje muy alto de sus habitantes viven como inquilinos, sin posibilidades de constituir aunque sea un pequeño patrimonio familiar; y al mismo tiempo garanticen el cumplimiento de principios de orden social indispensables para la mejor convivencia y consecuentemente el mayor respeto a la dignidad humana". (19)

El Lic. Manuel Borja Martínez al hablarnos sobre la función social de la propiedad por la que se pretende dar mayor acceso a las personas a la

(19)Diario de los Debates de la Cámara de Senadores, Oct. 26 de 1972, Pág. 2, Ob.Cit.

propiedad privada nos señala: "Los que proclaman la tesis de que por medio de valores mercantiles puede ofrecerse a grandes capas de la población, el medio de tener acceso a la propiedad del inmueble". Además de señalar sus inconvenientes tanto de tipo técnico, económico y social y llega a la conclusión de que: "Es pues indispensable encontrar una fórmula jurídica que no solo permita la difusión de la propiedad, sino al mismo tiempo la propiedad difundida o sea una propiedad personalizada e individualizada y a nuestro juicio esta fórmula jurídica podemos encontrarla en la propiedad de casas por pisos". (20)

La difusión de una propiedad personal para cada familia es la función social que cumple en nuestros días la propiedad en condominio además de las ventajas ya conocidas y mencionadas, algunos autores nos señalan otras como siguen:

Luis M. Valiente Noailles, considera que debe de darse al condominio una importancia desde los siguientes tres puntos de vista: el social, el práctico y el económico y así nos expresa lo siguiente: "Se indica como ventaja del tipo de propiedad que nos ocupa que es bajo el aspecto social un medio conveniente para impulsar la construcción de viviendas, hayándose de ese modo solución a su escasez."....."Desde un punto de vista práctico permiten las ciudades populosas que los individuos no se alejen a la periferia de éstas distanciándose de sus centros de trabajo." Considerando la importancia del condominio como sigue: "Considerado el aspecto económico al unirse un número determinado de personas, aunando sus capitales para la adquisición de terrenos en zonas urbanas, de elevado valor, se hace más factible." Así mismo se reducen los costos de construcción, mantenimiento, reparación y los gastos de servicios centrales".(21)

William Schwartz, expresa su opinión sobre la importancia de la institución del condominio diciendo lo siguiente: "Globalmente considero, el condominio en la propiedad horizontal se manifiesta como un vínculo promotor y de inmejorables perspectivas para resolver el problema de la vivienda,

(20)Manuel Borja Martínez, La función social de la propiedad horizontal en México, Pág.4 y 5. (21) Luis M. Valiente Noailles, La Ley de propiedad horizontal, Pág. 3 y 4. (Op. Cit.).

su novedad naturalmente puede demorar la utilización extensiva de la institución dentro de un futuro inmediato". (22)

El autor Campo Elías Muñoz nos habla acerca de la importancia de la propiedad en condominio esbozándonos lo siguiente: "La propiedad horizontal surge como un modo de substituir el tradicional concepto de propiedad vertical como un nuevo tipo de dominio capaz de ayudar aunque sea parcialmente a resolver el agudo problema de la vivienda pero en consonancia con las realidades que se presentan en nuestra época." (23)

El autor mexicano Sergio Torres Eyras, nos señala cuales fueron las causas que para él motivaron el surgimiento del régimen de propiedad y condominio como sigue: "a). El crecimiento demográfico; b). Imposibilidad de la población para extenderse hacia los lados, o de seguir aumentando el número de construcciones dentro de sus propios límites, como sucede en el Distrito Federal, a virtud de decretos que restringen el surgimiento de nuevos fraccionamientos; c). Desequilibrio entre el aumento de población y el aumento de construcciones y por último; d). Índice económico que permita la construcción de edificios para destinarlos a ese régimen de propiedad, que implica para el constructor grandes inversiones". (24).

Los anteriores autores se han expresado en forma positiva de lo que debe de considerarse al condominio en cuanto a su importancia y en cuanto la solución de los problemas a la vivienda que presenta dicha institución. Por el contrario son pocos los autores que se han expresado en forma adversa a la utilidad e importancia que puede tener el Régimen de Propiedad y Condominio dentro de los que se encuentran los siguientes:

Antonio Ventura Traveset González señala a su parecer los defectos que adolece el régimen señalando lo siguiente: "Precisamente el inconveniente mayor y no por que no decirlo el único y gran inconveniente de la moderna propiedad horizontal, este gran inconveniente de la moderna propiedad horizontal, es la enorme pluralidad de propietarios de los diferentes pisos o

(22) William Schwartz, Ob. Cit. pág 203. (23) Campo Elias Muñoz, Derechos y Obligaciones de los titulares en la propiedad horizontal, pág. 105. (24) Sergio Torres Eyras, Ob. Cit. Págs. 333 y 334.

departamentos de un inmueble que han venido a coincidir, por el común denominador de haber tenido cada uno, las pesetas necesarias que el constructor exigía, como precio de cada piso y esta diversidad de psicología, de profesiones, de cultura, de base moral e incluso de regionalidad o nacionalidad, moldea e informa toda la actuación en el uso del edificio y sus diferentes viviendas". (25)

J. A. NEGRI a sostenido que el problema que se quiere resolver con el dominio horizontal, no es de caracter nacional, sino simplemente metropolitano.(26).

Mario J. Bendersky analiza las causas de la prohibición de la ley cuando no se permitía en Argentina la construcción de condominios analizaba las siguientes causas por las cuales se motivaron dichas prohibiciones: "La propiedad dividida horizontalmente al imponer una convivencia obligada a los respectivos titulares, hacía renacer la fobia latina hacia todo lo que en alguna medida implicase un señorío compartido sobre las cosas y complementariamente a ello, si se entendía que era menester ciertas condiciones especiales y un determinado grado de cultura general para esa convivencia durable además determinara continuos rencores y pleitos". (27).

J. O. Machado, al justificar la prohibición de la Ley Argentina para la construcción de condominios establecía: "Luego de reconocer que la división de los edificios por pisos era permitida por la legislación anterior al código y por muchos otros modernos alejaba que su fundamento radica en que traen innumerables cuestiones y paralizan la circulación de la propiedad que es una de las fuentes de riqueza nacional la immobilizan por decirlo así, dando a las ciudades un cierto aire de antigüedad y privando las transacciones de que pudieran ser objeto perjudicando a la renta y a los mismos dueños". (28)

(25) Antonio Ventura Traveset, Patología de la propiedad horizontal, Pág.13. (26) J.A. NEGRI La Propiedad Horizontal en los Inmuebles (Revista del Derecho Notarial No. 480, Pag. 355, Buenos Aires 1941.- (27) Mario J. Bendersky, Introducción al estudio de la propiedad horizontal, Pág. 8. (28) J. O. Machado, Exposición y comentarios del Código Civil Argentino - Págs. 13 y 14 Buenos Aires, Argentina 1922, tomo VII.

Entre otros autores que exponen sus ideas en contra del condominio está la autora Vélez Searsfield que señala entre otras cosas las siguientes: "La multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos, y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de sucesión esos derechos se dividen entre muchos herederos sin poderse dividir la cosa asiento de ellos.- Las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen cuando el derecho real se aplica a una parte material de la cosa que no constituye, por decirlo así una propiedad desprendida y distinta de la cosa misma y cuando no constituye una copropiedad susceptible de dar lugar a la división a los comuneros o la licitación". (29)

Por último un autor de gran importancia dentro de los tratadistas del Régimen de Propiedad en Condominio como es Hernán Racciatti, señala las ventajas e importancia de la institución y las clasifica de la siguiente forma: sociales, económicas y jurídicas, expresándonos lo siguiente en relación con las sociales: "Comprobamos que el sistema facilita y hace posible en muchos casos la cristalización del sueño de la casa propia o sueño dorado de todos aquellos que van a formar un hogar, y cuya concreción al llenar de felicidad el espíritu y redunda en beneficios inapreciables en favor de la estabilidad social". (30)

Con relación a los aspectos sociales del Régimen de Propiedad y Condominio Racciatti, cita al autor Isidoro Ruiz Moreno, quien en breves líneas nos hace tener una visión amplia de ese sentido social al decirnos: "Al aumentar el número de propietarios ganará la estabilidad social; en general el comunismo y demás tesis extremas hacen su presa en las que nada tienen que arriesgar". (Luis Moreno Isidoro.- La propiedad inmobiliaria horizontal en jurisprudencia argentina 1944 III.- Pág. 13 Sección Doctrinaria).

En relación a las razones o importancia económica del condominio

(29) Citado por Hernán Racciatti, La Propiedad Por Pisos o Por Departamentos Pág. 23 Cita 44. (30) Hernán Racciatti, Ob. Cit. Pág. 22, y en igual forma el Lic. Manuel Borja Martínez.

señala Racciatti lo siguiente: "Los edificios son de construcción mucho más económica cuanto mayor sea la capacidad de los mismos y pueden alojar, en igual superficie y con iguales o mejores comodidades más personas que una casa común; además no sólo se abarata el precio de construcción del edificio, sino también como ya lo hemos expresado más arriba, resulta mucho más económico el precio del terreno". "También al permitir la ubicación de esta clase de viviendas en las zonas cercanas a los centros de trabajo ahorra gastos de transporte y pérdida inútiles de tiempo".

En cuanto a las ventajas jurídicas del sistema, Racciatti nos dice: "El sistema resulta beneficioso pues podría dar solución a las particiones hereditarias en el sistema de propiedad por pisos o por departamentos, los herederos pueden transformar su cuota indivisa en cuota de cada uno sobre una parte del inmueble perfectamente determinada." Diremos también que al reducir el número de inquilinos, la institución que venimos comentando atenuará los espinosos problemas que originan las leyes de alquileres". (31)

Otro autor de gran importancia como es Ihering nos señala en general cuando es analizada alguna institución lo siguiente: "El valor práctico de una institución no está determinado por las circunstancias de que no presenten las ventajas, sino por el balance de las ventajas y las desventajas y la preponderancia de las primeras." Este punto de vista debe ser decisivo no solo para el legislador, sino también para el jurisconsulto filósofo". (32)

De todas las anteriores opiniones y doctrinas expresadas por los autores podemos observar que en su gran mayoría se pretende dar solución a los problemas de la vivienda, así como señalar las ventajas en cuanto a sus aspectos sociales y económicos y que aparecen en las razones ya expresadas, y como cita Ihering hay que considerar o tomar en cuenta más a las ventajas que a las desventajas que presenta la institución en estudio, por lo que consideramos que presenta más ventajas que desventajas el Régimen de Propiedad y Condominio aunque no hay que olvidar que existen las últimas y en un gran número.

(31) Hernan Racciatti, Ob. Cit. Pag. 22.- (32) Ihering, citado por Lisardo Novillo Saravía, La Propiedad Horizontal, Revista de Derecho Civil, Córdoba 1946, Pág. 439.-

D. QUE ES EL CONDOMINO Y QUE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

La ley de 26 de Diciembre de 1972 sobre el Régimen de Condominio en su Artículo 11 define lo que debe entenderse por condómimo y así señala: "Artículo 11.- Se entiende por condómimo a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el Artículo 10., y para efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario".(33)

En la iniciativa de ley ya se hacía referencia en el Artículo 11 a la definición de condómimo y en ella se decía que: "Se entiende por condómimo a la persona física o moral que esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 10. de esta ley en calidad de propietario, haya celebrado contrato que de cumplirse en sus términos le confieran tal carácter o los adquiriera por virtud de certificado de vivienda o de participación inmobiliaria".(34)

Con motivo del estudio del proyecto de ley se llevaron a efecto audiencias públicas celebradas en la Cámara de Senadores; habiendo participado en ellas entre otros expositores el Lic. Manuel Borja Martínez; y en una de sus exposiciones ya señalaba en relación con el Artículo 11 de la iniciativa de Ley la falta de técnica jurídica y los errores que llevaba el citado artículo exponiendo lo siguiente: "Los términos de esta disposición llevan a la conclusión de que quien hubiere celebrado un contrato preparatorio para adquirir un departamento se convertiría en propietario, si está en posesión del bien y consecuentemente que el que prometió enajenar pierda la propiedad". "Salta a la vista lo absurdo e inconveniente de esta situación y su incongruencia con la legislación civil que reglamenta los contratos preparatorios o de participación inmobiliaria".(35)

Por lo anterior podemos concluir que debe de entenderse como con-

(33) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio para el D.F., publicada el 28 de Diciembre de 1972, Art. 11.

(34) Diario de los debates

de la Cámara de Senadores, Oct. 26 de 1972, Pág. 5.

(35) Manuel

Borja Martínez conferencia dada en la Cámara de Senadores, 9 de Noviembre de 1972. (artículo publicado en EL FORO Núm. 28 Pág. 47.)

dómimo a la persona física o moral que se encuentre en posesión de un departamento, casa o local, con un justo título de propiedad y con ánimo de dueño y aquel que haya celebrado algún contrato que de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario del inmueble.

LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

La Asamblea de Condóminos de acuerdo con lo establecido por el Artículo 27 de la vigente ley de condominio, según se establece es el órgano supremo del condominio, mencionando exclusivamente la ley que es la autoridad máxima en cuanto a decisiones del Régimen en estudio, pero no nos señala como debe constituirse, ni por quienes debe estar constituida la asamblea. Diferentes legislaciones tanto nacionales como extranjeras denominan en diferente forma a la Asamblea de Condóminos denominándolo: consorcio de propietarios, dando esta denominación una definición de lo que debe entenderse por Asamblea o sea la reunión de todos los titulares del derecho de propiedad y condominio o sea la organización de los propietarios de los departamentos, viviendas, casas o locales en una unidad para la defensa, mejoramiento y conservación del condominio; ya que como se observa en otras legislaciones como es el caso de la Argentina se encuentran tres tipos de órganos como son: el consorcio de propietarios como titular del derecho de propiedad del edificio o local; la asamblea de propietarios como órgano deliberativo y ejecutivo y un tercero que es el administrador como órgano representativo.

En nuestro derecho la Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio y está constituido por todos los propietarios y por los acreedores registrados de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que se compone un inmueble y es la reunión de los titulares del derecho de propiedad en condominio con facultades deliberatorias; ya que al administrador se le otorgan las facultades representativas y ejecutivas, como se señala en el Artículo 33 de la vigente ley por el que se le otorgan facultades representativas para actos de administración y para pleitos y co-

branzas; y dentro de las ejecutivas que serían las de dar cumplimiento a los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos establecidas en el Artículo 31 de la Ley y que serán objeto de estudio en un capítulo posterior de este trabajo.

Se ha conceptuado en la doctrina por diferentes autores lo que debe entenderse por Asamblea de Condóminos o consorcio de propietarios como sigue: Rafael Palmiero nos señala que es lo que debe entenderse por consorcio de propietarios y nos dice: "El consorcio de propietarios es un sujeto de derecho que ejerce la propiedad exclusiva de un edificio compuesto de unidades funcionales, constituida por espacios geométricos delimitados por la estructura material". (36). En nuestro derecho no es posible tomar en consideración este concepto en virtud de que a la Asamblea no se le considera personalidad jurídica es decir un ente diferente al de los propietarios por lo que no es aceptable en cuanto a nuestro derecho.

Para J. M. Torné García el Consorcio de Propietarios o Asamblea de Condóminos no es otra cosa que la reunión de todos los copropietarios con el fin de tomar los acuerdos necesarios o convenientes para el mejor desenvolvimiento de la comunidad. (37)

Para Manuel Batlle Vázquez: "La asamblea o junta de propietarios pudieramos decir que es el órgano supremo deliberante de la comunidad, sin embargo nos dice Salís parece que sólo impropriamente se puede hablar de la Asamblea como de un órgano. La Asamblea no es otra cosa que el conjunto de los partícipes considerados cuando se reúnen para tomar acuerdos, es la propia comunidad". (38)

Consideramos acertada las opiniones en cuanto que debe considerarse a la Asamblea de Condóminos simplemente como a la reunión de los propietarios para tomar acuerdos en relación con los bienes de propiedad común y para el buen uso y disfrute de los departamentos, viviendas, casas o locales de que sea propietario cada condómino.

(36) Palmiero, Tratado de la Propiedad Horizontal, Pag. 191. (37)
J.M. Torne García, Op. Cit. pag.47. (38) Manuel Batlle Vázquez, La Propiedad de Casas por Pisos, Pag. 554 y sig.

E. LAS PARTES COMUNES Y LAS PARTES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO.

Segun el criterio sustentado tanto en la anterior como en la vigente ley se dice que el régimen de propiedad y condominio está constituido por un derecho singular y exclusivo sobre partes privativas o exclusivas y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes de las que pueden gozar y disfrutar todos los propietarios de los condominios; como se señala en el Artículo 1o. y en el 2o. párrafo del Artículo 11 de la vigente ley de condominio en la que se señala lo siguiente: Artículo Primero".....pertenecieron a distintos propietarios, cada uno de éstos, 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". Artículo 11, 2o. Párrafo....."El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes."

En la doctrina se han expresado diversas opiniones en cuanto a lo que debe de entenderse por bienes comunes y así encontramos a los siguientes autores: Campos Elías Muñoz nos expresa lo siguiente sobre los bienes comunes: "No se puede concebir un edificio destinado a la propiedad horizontal sin medios adecuados para su uso y disfrute independiente, por parte de los distintos titulares, es decir, sin corredores, escaleras, pasillos, etc." Pues bien la totalidad de estos bienes necesarios para la vida de la comunidad creada en el edificio, son los que se conocen en el Régimen de analizamos, como bienes comunes y sin los cuales el piso o departamento no podría llenar su función".(39)

Otro como es Francisco Escriba de Romani entiende por bienes comunes a: "Los elementos comunes, las dependencias o partes del edificio necesarias o útiles para su adecuado uso o disfrute." La doctrina y la jurisprudencia suelen distinguir entre elementos comunes esenciales o naturales

(39)Campo Elías Muñoz, Derechos y Obligaciones de los titulares en la Propiedad Horizontal Pag. 106.

son aquellos indivisibles por ley física y por tanto su inclusión en la copropiedad es imperativa y su negociabilidad separada, está también excluida en forma imperativa.- Los elementos comunes accidentales son aquellos que se establecen como elementos comunes para la común utilidad de los participantes sin que ello sea necesario por ley física como jardines, garage, albercas.- Cabe pues que se dividan y enajenen". (40)

Luis M. Valiente Noailles entiende por elementos comunes lo siguiente: "Las mismas no pertenecen en exclusividad a ningún copropietario, estando al servicio general del inmueble y al particular de cada unidad y sobre ellas todos gozan de idéntico derecho sin restringir el igual de los demás o afectar la convivencia del consorcio". (41)

Añade el autor antes citado en su obra La Ley de Propiedad Horizontal para dar una pauta para que los bienes se consideren como comunes lo siguiente: "Que surjen como características de las cosas enumeradas las siguientes: I.- Que sean de uso común del edificio; II.- Que sean indispensables para mantener su seguridad". (42).- Este autor considera como elementos fundamentales para el funcionamiento del sistema a los bienes de propiedad común en oposición a otros bienes que siendo también de propiedad común podrían considerarse como accesorios, de los cuales según explica podrían suprimirse o desafectarse para el régimen de propiedad y condominio.

Rafael Palmiero considera a los bienes de propiedad común como un elemento primordial y al analizarlos los obtiene por exclusión expresando lo siguiente: "Se entiende por propiedad común en el sistema de propiedad horizontal, la que ejerce el consorcio de copropietarios sobre la estructura material de todo lo construído en el subsuelo, sobre el subsuelo, en el espacio aéreo y sobre la línea del nivel del terreno o del edificio en su caso, con la única exclusión de las contrucciones realizadas en el ámbito que he llamado propiedad privativa".(43)

Para Pérez Pascual los elementos o bienes comunes son accesorios a

(40)Franciso Escriva de Romani, Lo Imperativo y lo dispositivo en la Propiedad Horizontal, Pág. 1245, Revista crítica de Derecho inmueble.-

(41)Luis M. Valiente Noailles Acción de cada copropietario en el Regimen de propiedad Horizontal, por violación a las partes comunes, Pág.1 (La ley 14 de abril de 1965, Tomo 118, Buenos Aires.- (42)Ob. Cit. Pág. 5.-

(43)Rafael Palmiero, Ob. Cit. Pág. 228.-

la parte privativa en virtud a su función que presta que es la de servir a los elementos de propiedad exclusiva observando lo siguiente: "Pues bien a estas partes comunes corporales, a esos servicios y a esos derechos los llamamos en forma amplia elementos comunes.- Es decir los elementos comunes, con arreglo a la estructura lógica institucional del edificio dividido por pisos y locales, tiene una función de servicio, en sentido amplio a la parte privativa".(44)

J. A. Negri por el contrario considera a los bienes de propiedad común como principales e indispensables y señala lo siguiente: "Los que consideramos necesarios o indispensables para el fin propuesto, no se hayan sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la ley ha creado con ese objeto". (45)

Pierre Poirier en una definición muy breve entiende a los bienes comunes como sigue: "Las cosas necesarias para el uso común". (46)

De las anteriores opiniones podemos concluir que los bienes de propiedad común son en unión de las partes privativas la esencia del condominio no pudiendo ser concebido el Régimen de Propiedad y Condominio si falta alguno de estos dos elementos.- Consideramos que como algunos de los autores consideran o catalogan a los bienes de propiedad común en fundamentales y accesorios puesto que algunos de esos elementos son de vital importancia, sin los cuales no podría concebirse al condominio.-

Podríamos pensar a su vez en una siguiente clasificación que serían los bienes comunes creados por la voluntad de las partes, los creados por el reglamento del condominio o en su caso por la escritura constitutiva del régimen; aunque es necesario dejar asentado que las partes privativas y las partes comunes deben siempre de coexistir y que en nuestro derecho los bienes de propiedad común, deben ser considerados como accesorios, a los bienes de propiedad privativa, como se señala en el Artículo 10. 2o. párrafo en el que se indica que cada propietario podrá enajenar, hipotecar, o gravar

(44)Pérez Pascual, El Derecho de Propiedad Horizontal, Pág. 45.-
 (45)J.A. Negri, Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal, Pág. 15.-
 (46) Pierre Poirier, La Propiedad Horizontal, Traducción y notas de legislación Argentina. Buenos Aires 1950, Pag. 41.-

en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa, o local sin la necesidad del consentimiento de los demás condóminos.- En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local se entenderá comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.- Como se observa en la propia ley se les da a los bienes comunes ya el tratamiento de elementos anexos al de la propiedad privativa pero que como ya quedó asentado no es posible pensar en el régimen de condominio sin la existencia de los dos elementos privativos y comunes.

En la Ley Actual de 1972 aparece un punto interesante en el Artículo 14 en el que se considera a algunos bienes comunes propiedad de solo los condóminos colindantes como son los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí a los departamentos, viviendas, casas o locales, por lo que sólo estas personas quedan obligadas a la conservación de los mismos bienes y además está la obligación hacia los restantes condóminos al respeto de dichos bienes.

En relación con las partes de propiedad privativa o exclusiva como ya se había citado tienen similar importancia que los bienes comunes ya que como se expresó no se puede pensar en un condominio sin esos dos elementos y de acuerdo con las teorías actuales.- Algunos doctrinarios han sostenido que los bienes de propiedad privativa en el condominio son de más importancia que los bienes de propiedad común y por el contrario otros autores coinciden en que son más importantes los bienes de propiedad común que las partes privativas.- Nuestra vigente ley acepta la primera de las posturas que es la de considerar a las partes privativas como principales y como accesorias a los bienes comunes, como se establece en el artículo 10. de la vigente ley.

Existen algunas opiniones doctrinarias al respecto de lo que debemos entender por partes privativas y entre otros autores a Eduardo Pérez Pascual el que manifiesta lo siguiente: "Las partes privativas son aquellas cuya propiedad pertenece o puede pertenecer a personas distintas para que ello pueda suceder, se plantea inmediatamente con carácter necesario su determinación y delimitación". "La parte privativa ha de estar delimitada fi-

sicamente y consistir en un espacio susceptible de ser aprovechada independientemente.- Los anexos suponen espacios delimitados, adscritos a una parte privativa, situados fuera del espacio físico de las mismas y que coadyuvan y complementan las funciones y finalidades de la parte privativa".(47)

Para Hernán Racciatti las partes privativas las entiende como sigue: "Por lo tanto y para evitar dificultades los elementos privativos, deberán ser individualizados y claramente designados, siguiendo dicha fórmula al redactarse o modificarse el reglamento de copropiedad". (48)

Para Rafael Palmiero entiende como parte privativa lo siguiente: "Se entiende por propiedad privada el espacio comprendido entre los muros perimetrales, el techo y el suelo de una unidad funcional, así como todo aquello que se encuentre construido dentro de ese espacio, o lo que se construye en él con la restricción de no afectar la solidez del edificio".-(49

Para Pierre Poirier la parte privativa comprende "el espacio entre las paredes, el solado y el cielo raso, es decir los tabiques interiores, el reboque (Sic) del cielo raso fijado a las vigas del piso superior y cierto número de accesorios: pōstigos, instalaciones eléctricas etc." (50)

Para Luis M. Valiente Noailles las partes privativas las entiende como sigue: "Por supuesto que la parte de dominio exclusiva abarca todo lo comprendido entre piso, techo y paredes que encierran la pertinente unidad, aunque debe reiterarse que dentro del sistema legal se yuxtaponen la propiedad de la parte privativa, con las partes comunes y lo que obliga su íntima unidad es la transferencia de la primera al traspaso conjunto de las segundas". (51)

Manuel Batlle Vázquez considera a las partes privativas como: "Una habitación o conjunto de habitaciones en comunicación entre sí, que permanecen en un cierto aislamiento con respecto a las demás que integran al edificio".(52)

(47)Eduardo Pérez Pascual, Ob. Cit. Pág.33 y 38.- (48)Hernán Racciatti, Ob. Cit. Pág.62.- (49)Palmiero, Ob. Cit. Pág. 226.- (50)Poirier, Ob. Cit. Pág. 59.- (51)Luis M. Valiente Noailles, La Ley de Propiedad Horizontal Pág. 10.- (52)Batlle Vázquez, Ob Cit. Pág. 135.-

Para José A. Negri las partes privativas es el derecho a la propiedad exclusiva que está llamado a ejercerse sobre algo así como un cubo de aire, subdividido a veces en otras paredes menores por virtud de los tabiques que separan las distintas habitaciones de un mismo departamento; tabiques que desde luego entran también en el derecho de propiedad exclusiva". (53)

Expuestas las consideraciones anteriores por los diversos autores vemos que coinciden con lo establecido por nuestra ley de propiedad y condominio, sobre lo que debe de considerarse como propiedad privativa, como se establece en el Artículo 17 de la Ley en donde se establece 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. En igual sentido el Artículo 22 de la Ley señala que cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. Por lo que podemos concluir que cada condómino es propietario de las áreas interiores de su departamento, casa, vivienda o local, y copropietario con los demás condóminos de los bienes comunes que le son anexos a cada departamento, vivienda, casa o local y de los cuales podrá disponer en la forma y términos que no perjudiquen o hagan más gravoso el derecho de los demás.

F).- SOBRE LA IMPORTANCIA DE LA EXISTENCIA DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO.-

El Régimen de Propiedad y Condominio como cualquier otra institución requiere de un orden para la reunión de sus elementos y poder así llegar a su funcionamiento ahora bien la reunión de estos elementos requiere de una organización y esta organización a su vez de un ordenamiento o proceso de personas o grupos que por medio de métodos y técnicas lleguen a la institución a una armonización y equilibrio en un sistema a estos métodos y técnicas se les denomina administración, ésta es la encargada de resolver y e-

(53) José A. Negri, Régimen Argentino de Propiedad Horizontal, Pag. 15.-

jecutar tanto los problemas económicos como sociales, jurídicos o administrativos, encaminados a la organización y funcionamiento de un ente; reglas que se aplicarán en forma ordenada mediante métodos y técnicas tendientes a dirigir, regir y controlar a un conjunto de personas y bienes y que tiene como fin el de alcanzar un rendimiento eficiente y lícito.

La administración es la acción humana encaminada a lograr los rendimientos más útiles. Se actúa con un propósito de cooperación que une los esfuerzos humanos para lograr metas predeterminadas.

La administración tanto en el sector privado como en el público parece como un conjunto de actividades ordenadas sistemáticamente para realizar un propósito común. Se ha afirmado y con razón que esa facultad de administración y organización es la más alta facultad de la mente humana. Tanto en la administración privada como en la administración pública se realizan un conjunto de operaciones por medio de sus órganos directivos funcionarios y empleados que tienen por objeto alcanzar las metas que se han propuesto utilizando los siguientes medios: a). La planificación que comprende la previsión, es decir que puede hacerse; b). La capacidad o medios económicos disponibles o previsibles; c). La organización, o sea como va a hacerse; d). Dirección, ordenar que se haga bajo principios económicos, técnicos y jurídicos; e). Ejecución que es la realización concreta de los fines señalados en sus leyes o principios; f). Control o examen de lo realizado para corregir deficiencias, errores e insuficiencias para demandar responsabilidades a los infractores.

La administración es acción de servicio y seguridad, por consiguiente en cualquier grupo de personas que se proponga realizar una determinada finalidad siempre surgirá la necesidad de administrar, es decir de programar, realizar prácticamente, planificar, resolver problemas de personal y otros análogos.

En casi la totalidad de los estudios sobre administración se señalan

la y precisa que el elemento esencial de la administración es la decisión; así en nuestra ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio se señala como función principal para la Asamblea que es la de decisión.»

Consideramos que no se puede concebir al Régimen de Propiedad y Condominio sin órganos de administración, ya que esto implicaría tener un cuerpo sin cabeza, pues los órganos de administración son los centros de decisión; es en donde se piensa, delibera y ejecuta y que sin dichos órganos no sería posible una convivencia pacífica y sin problemas sino que más bien sería un nido de pleitos y conflictos.»

Los órganos de administración a su vez actúan como conciliadores en el caso de desaveniencia entre los condóminos; como planificador para nuevas obras y operaciones en el condominio, como ejecutor de las resoluciones tomadas en la Asamblea de condóminos y la principal a nuestro entender que sería la de reunir a los condóminos para armonizar la convivencia familiar y promover la amistad entre los condóminos y en general fomentar la ayuda y el desarrollo de una colectividad.

Mario Bendersky nos habla sobre la necesidad de organizar a los condóminos para el buen funcionamiento y existencia de un condominio diciendo: "La señalada simultaneidad de análogos derechos privativos, determina la necesidad de establecer un régimen jurídico que los encuadre y armonice, permitiéndoles manifestarse en el ejercicio de los atributos esenciales del derecho de propiedad; y así al tiempo que todos y cada uno de los propietarios tiene derecho irrenunciable a tomar parte en la administración común, esta a su vez constituye como se ha dicho una necesidad propia de la naturaleza jurídica del sistema". (54)

El mismo autor señala "Hemos indicado también que se ha llamado la atención sobre los inconvenientes que surgen de disposiciones como las del código portugués que fijan como principio general que todos tienen la facultad de administrar y los actos celebrados por uno de ellos obligan a otros

dejando a salvo el derecho de éstos a oponerse antes de que aquellos actos hayan reducido su efecto legal".(55)

Domenico Peretti Griva señala la importancia de la administración en condominio como sigue: "Destaca que la administración de la comunidad es un atributo implícito del derecho de copropiedad e incumbe por lo tanto al mismo tiempo a todos los copartícipes.- Virtualmente señala, todos los administradores pero debido a que el derecho de cada uno corresponde contemporánea y paralelamente al derecho de los otros, la iniciativa de uno se haya paralizada por la posibilidad de iniciativa de otro.- En consecuencia los actos de administración, en el verdadero sentido de la Asamblea, no se podría llevar a cabo sino con el concurso de todos".(56)

En la vigente ley encontramos en la administración del condominio bastante semejanza con la de una sociedad mercantil ya que los órganos de administración son bastantes similares como podemos señalar a la Asamblea de Socios o Accionistas, administrador o consejo de administración, comisario, o comité de vigilancia etc.

Para Eduardo J. Laje la administración de condominio tiene una fundamental importancia señalándonos sus consideraciones como siguen: "Será administrativa la actividad que tenga por finalidad y como resultado hacer rendir en forma normal a un bien, se ha obtenido el provecho económico que con abstracción de toda idea especuladora o de lucro excepcional, ese bien debe producir sea evitando los perjuicios materiales o de carácter jurídico que puedan impedirse con inversiones menores que el valor de dichos perjuicios.- Si la administración consiste en hacer rendir económica y racionalmente a un bien y si en un edificio dividido horizontalmente, lo único que se administra con cargo a la contribución de todos los dueños son las partes comunes, por que las partes privativas son exclusivamente administradas por sus titulares; viene a resultar que las funciones característicamente administrativas pueden cumplirse en aquellas partes, por que el rendimiento normal de ellas debe consistir en el uso y goce que corresponde a los propietarios

(55) Mario Bendersky Ob. Cit. Pág 24.

(56) Peretti Griva Domenico, Il Régime de Lla Proprieta De lle Casse Divise Fra Piu Condomini, Milan 1928, Pág. 138.

rios. Este mismo autor nos señala que la palabra administración aún cuando aparece empleada en un sentido amplio el concepto aparece restringido por el objeto sobre el cual ella gravita, ya que no se trata aquí de administrar todo un patrimonio, propio o ajeno sino más bien un bien determinado y dentro de él lo que no constituye propiedad privativa. El empleo de la palabra administración es tan frecuente en el derecho positivo como amplios los sentidos que se le dan. Esta amplitud y la falta de una definición y caracterización legales precisas, hacen que resulte difícil establecer el campo propio de aquella noción, sobre todo cuando el vocablo como en este caso es usado en forma genérica".(57)

Para Batlle Vázquez la administración de la comunidad en la compleja propiedad por pisos tiene sin duda una capital importancia y de su buen y adecuado funcionamiento depende su mayor parte del éxito de la institución.

(57) Eduardo J. Laje, Conservación y Transformación de las Partes Comunes en la Propiedad Horizontal, Pág. 496, 497 y 501 de la Revista de La Facultad de Derecho y Ciencias Sociales año V, Núm. 19, Mayo-Junio 1950 Buenos Aires, Argentina.

T E M A I I

EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

A).- CONCEPTO, IMPORTANCIA Y OBJETO.-

El reglamento del condominio ha sido definido en diversas formas y por múltiples autores, pero todos coinciden en el fondo de su contenido de lo que debe entenderse por el mismo y así se han expresado algunos autores como sigue:

Rafael Palmiero entiende que el Reglamento de Condominio es una declaración de voluntad al parecer unilateral de diversas personas en un mismo sentido que regula los derechos y obligaciones de los condóminos expresándolo como sigue: "El reglamento de copropiedad y administración es un acuerdo de varias personas, propietarios de unidades funcionales que conforman un edificio afectado al Régimen de Propiedad Horizontal, sobre una declaración de voluntad común destinada a regular sus derechos". (58)

La Jurisprudencia Argentina ha definido al reglamento del condominio como sigue: "El reglamento de copropiedad que tiene naturaleza contractual, es el vínculo que liga a los miembros del consorcio y la estricta observancia de sus cláusulas es de fundamental importancia para el mantenimiento del Régimen creado por la Ley".(59)

Para el autor Lino Salis el reglamento "Es la resultante de un acuerdo entre los distintos propietarios respecto al uso y administración de las cosas comunes, la distribución de los gastos y la tutela del aspecto arquitectónico".(60)

El autor E. Kischinewsky Broquisse nos dice que en el derecho

(58) Rafael Palmiero, Ob. Cit., Pág. 211.

(59) Citada por Valiente Noailles Ob. Cit., Pág. 77 (La Ley 22/7/1968 L.L. 138-8)

(60) Lino Salis, Il Condomini Negli Edifici Segunda EDICION. Torino 1956, Pág. 75.

francés se califica como ley interior del inmueble al reglamento y que constituye una carta fundamental, una convención referida en su aplicación a una colectividad de individuos. Obliga a las partes entre sí, siendo por ende un contrato sinalagmático que vincula a todos los copropietarios. Debe cumplir con las condiciones esenciales necesarias para la validez de todo contrato.

Gustavo Adolfo Nobile señala que dado el carácter privado del régimen entre los copropietarios es obvio que debe prevalecer la autonomía contractual por lo que cada edificio en condominio puede tener por lo tanto su propia organización.

Para el autor C, Thibierge "El reglamento es un instrumento que regula la vida de la copropiedad y las relaciones futuras de los copropietarios". (61)

Para Luis Valiente Noailles el reglamento es: "El estatuto regulador de las relaciones entre los propietarios que por su intermedio se vinculan entre sí, al tiempo que les impone deberes cuyo incumplimiento debe juzgarse en el ámbito de la responsabilidad contractual". (62)

Dentro de los autores mexicanos encontramos al Lic. Manuel Borja Martínez que nos esboza algunas ideas sobre el reglamento como sigue: "Es el reglamento la piedra angular en la propiedad horizontal y de su buena redacción dependerá en gran parte la armonía entre los dueños de los departamentos. El reglamento establece las relaciones de los propietarios entre sí y las que éstos tienen con las personas encargadas de la administración y del mantenimiento del inmueble". (63)

Como al principio de este tema se citó todos los conceptos llevan implícitos los mismos elementos de su obligatoriedad dentro del condominio señalando que el reglamento es el elemento que regula y/o establece los lineamientos ya en forma especial para los condóminos y que abarca o regula

(61) C. Thibierge, Le Estatut Des Immeubles En Copropriete, Bordeaux, Francia 1957, Pág. 21. (62) Luis Valiente Noailles Ob. Cit., Pág. 65. (63) Manuel Borja Martínez, La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Pág. 207.

cuestiones particulares que la ley por su carácter general no podría abarcar. La mayoría de los autores coinciden en cuanto al fondo de lo que se considera por reglamento aún cuando difieren en su redacción pero coinciden en que el reglamento tiene como fundamento el contrato y que constituye el estatuto primordial del condominio.

IMPORTANCIA.

En cuanto a la importancia del reglamento en el Régimen de Propiedad y Condominio es necesario señalar toda una serie de opiniones vertidas por autores tanto nacionales como extranjeros dentro de los que podemos señalar los siguientes:

Mario Bendersky nos señala: "Que en Francia con anterioridad a su Ley de 1938, es decir cuando no existía otra regulación del dominio horizontal, que la del Artículo 664 del Código de Napoleón que determinaba la forma en que se contribuía a la conservación, reparación y reconstrucción, cuando no se hubiesen títulos que resolvieran el asunto, se señalaba ya el reglamento de copropiedad. Era de una importancia capital por cuanto todo el porvenir de la institución de casas divididas por pisos en París y en las grandes ciudades donde esa práctica tiende a difundirse depende de la adopción de reglamentos de copropiedad juiciosos y muy completos". El propio autor nos señala que la práctica de redactar un reglamento de copropiedad es anterior a toda sanción legislativa que lo establezca con carácter obligatorio o que simplemente los contemple. Y nos continúa diciendo "no hicieron por lo tanto sino consagrar una antigua e indispensable práctica fundada por un lado en necesidades emergentes del ejercicio del régimen de división horizontal y por otro en los textos legales y como se ha visto se aplicaba a falta de previsión o pacto privado que resolviese las situaciones acaecidas".(64)

Para el autor Julien Mayer señala que el reglamento de copropiedad fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los copropietarios". (65)

(64) Mario Bendersky, El Reglamento de Copropiedad y Administración redactado por el propietario vendedor; La Ley Tomo 91, Pág. 227, Buenos Aires, Argentina. (65) Julien Mayer, Memento Du Coproprietaire, D'appartement, Pág. 9, París 1953, citado por Manuel Borja Martínez, La Propiedad por Pisos o departamentos en derecho mexicano.

En igual sentido se expresa el autor Hernán Racciatti al decirnos que en el mensaje que se acompañaba al proyecto de ley sobre propiedad en condominio argentino decía: "Se ha creído conveniente, siguiendo las enseñanzas de la buena técnica legislativa, establecer solo principios generales y básicos, dejando en libertad a los propietarios que acepten el sistema de regular en detalle y siempre dentro del respeto de aquellas normas que por su naturaleza revisten en la materia el carácter de reglas de orden público". (66)

Otro autor argentino Luis María Rezzonico no esboza sus ideas acerca de la importancia del reglamento diciendo: "Esta forma de legislar la institución es un acierto a nuestra ley digno de ser destacado, por cuanto al tratar de resolver sólo los aspectos fundamentales del sistema, da al mismo la elasticidad requerida para adoptar en cada caso concreto un Régimen adecuado a las necesidades de cada inmueble y a las características particulares de cada grupo de propietarios".(67)

Por último Campo Elías Muñoz da sus puntos de vista sobre la importancia del reglamento diciendo: "En vista de esta laguna legal y dada la trascendencia de todas estas circunstancias y posibilidades no previstas, sería conveniente que las partes interesadas en constituir en el presente régimen un edificio, las contemplen en el reglamento de copropiedad hasta en tanto nuestro legislador haga las reformas al caso".(68)

Como hemos podido observar es de fundamental importancia la buena redacción y la estricta aplicación de un reglamento del condominio, ya que éste viene a hacer una ley especial dentro del sistema y aplicable exclusivamente a los ocupantes y propietarios del inmueble sobre el cual se haya constituido el régimen.

(66) Hernán Racciatti, La Propiedad por Pisos o por Departamentos, Pág. 66, Buenos Aires 1954. (67) Luis María Rezzonico, Prólogo a la Obra de Juan F. Corchon; Sistema Jurídico Argentino de la Propiedad Por Departamentos, Buenos Aires, 1949. (68) Campo Elías Muñoz, Ob. Cit., Pág. 110.

En algunos países y en sus legislaciones sobre el régimen de propiedad y condominio ha habido diversos criterios sobre la importancia o no de redactar el reglamento del condominio; en algunos se autoriza a redactar o no el Reglamento denominándosele a este sistema facultativo por el contrario en otros países la redacción del reglamento es forzosa y a este sistema se la ha denominado obligatorio y por último un tercer sistema denominado por Mario Bendersky de obligatoriedad condicionada en virtud de que se faculta a redactar a los condóminos un reglamento y que en caso de no haberlo, se someterán a las reglas que establezca la propia ley de condominio.- En relación con el sistema facultativo adoptado en Francia en 1938, así como en la Ley Chilena, la Uruguaya y en España en la que se faculta a los propietarios del condominio a redactar o no el reglamento del mismo, como lo podemos observar en la ley chilena en su Artículo 12 en el que se establece lo siguiente: "Los propietarios de los diversos pisos o departamentos podrán acordar reglamentos de copropiedad con el objeto de precisar sus derechos y obligaciones recíprocas y a falta de dicho reglamento o en silencio de éste las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos de departamentos de un edificio se regirán por las reglas de los artículos 13, 14, y 15".- En dichos artículos se establece todo lo relativo a la conservación y administración del edificio.- En igual sentido se pronuncian los artículos 16 y 19 de la Ley Uruguaya.

El sistema de obligatoriedad condicionada para la redacción del reglamento de condominio que se presentan en el Código Italiano de 1934 y que se encuentra incluido en el Código Civil Italiano de 1942 en su Artículo 1138 se establece: "Cuando en un edificio el número de condóminos es superior a diez se debe otorgar un reglamento que contenga las normas acerca del uso y de las cosas comunes, así como de la distribución de los gastos, según los derechos y obligaciones correspondientes a cada condómino, así como a las normas para tutela del decoro del edificio y las relativas a la administración". Como se puede observar en el Artículo transcrito es obligatorio el otorgamiento del reglamento siempre y cuando sean más de diez los condóminos que ocupen un edificio y por lo tanto cuando el número sea inferior a lo establecido, no será obligatoria su redacción.

El sistema obligatorio es aquel que por virtud de la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio se hace necesario la redacción del Reglamento por lo que a dicho sistema se le denomina obligatorio; este sistema es el que mayor de simpatizadores tiene y es el que se encuentra establecido en la mayoría de los países de América Latina principalmente como son: Argentina, Bolivia, Colombia, Panamá, Cuba, Venezuela, etc. así como también en México en donde el antecedente lo encontramos en la Ley anterior de 1954 como en la vigente ley, establecida en el Artículo 4o. de ambas legislaciones. La redacción del reglamento como ya se había citado es de vital importancia ya que con su redacción se soluciona o se pretende solucionar los problemas que se presentan en la vida del condominio, además de que en el mismo se regulan los derechos y obligaciones del administrador, del consejo de vigilancia, de los condóminos y señala algunas normas para exigir el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

El fundamento jurídico del Reglamento es un contrato celebrado entre las partes o en ocasiones es un contrato de adhesión que celebran los condóminos al adquirir su departamento, vivienda, casa o local.

Existen diversas doctrinas y criterios acerca de la naturaleza jurídica del reglamento dentro de las podemos señalar las siguientes:

Rafael Palmiero analizando el concepto del reglamento nos dice: "Se trata de un contrato formal multilateral, conmutativo, consensual y que no siendo en los tres puntos consignados precedentemente las partes pueden pactar lo que deseen para regular la vida comunitaria".(69)

Pierre Poirer señala al Reglamento como sigue: "La ley crea una forma de comunidad de hecho, pero no la organiza es necesario completar las disposiciones legales con un reglamento libremente aceptado por las partes en el momento de contratar." Agregando a la escritura de adquisición e inte-

(69) Rafael Palmiero, Ob. Cit., Pág 213.

grándola, este reglamento es un instrumento esencial del derecho de cada uno". (70)

Por la anterior podemos decir que el Reglamento del condominio es el acuerdo unilateral o bilateral según sea el caso por el cual los condóminos se obligan mutuamente a respetar y hacer respetar, las partes privativas así como a mantener y conservar las partes comunes para su adecuado uso y disfrute, obligándose a cumplir las normas de administración que se establezcan en el mismo y los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos.

OBJETO.-

En cuanto al objeto es necesario saber que debe entenderse por el mismo y por lo tanto entendemos como fin o intento a que se dirige o encamina una acción u operación.- Establecido este punto podemos decir que el fin a que está encaminado el reglamento es el de suplir las deficiencias de la Ley en relación a los actos o hechos realizados dentro del condominio o que ésta no haya previsto o previendolos lo hace de una forma muy superficial, que además de suplir a la ley la hace más fácil en su aplicación, como en su interpretación y consecuentemente en la comprensión de la misma al definir o a aclarar algunos términos.-

Existen opiniones doctrinales sobre el objeto del reglamento dentro de los que podemos citar a los siguientes autores:

Lino Salis señala al objeto del reglamento como sigue: "Con dicho acuerdo los propietarios persiguen regular intereses comunes para asegurarse así mismos y a todos aquellos que los sucederán en la propiedad del piso o departamento del mejor goce posible de las cosas propias".(71)

En igual sentido Messineo destaca que: "El reglamento con valor análogo al estatuto de la persona jurídica viene a agregarse a las fuentes reguladoras del sistema y sirve para integrarlas constituyendo un caso del llamado contrato normativo". (72)

(70) Pierre Poirer, La Propiedad Horizontal, Pág. 234.

(71) Lino Salis, Ob. Cit., Pág. 138.

(72) Francesco Messineo, Manual de Derecho Civil y Comercial, Tomo III, Pág. 546.

William Schwartz, al observar que en la Ley no se contemplan todas las hipótesis que pueden darse en la vida real del condominio cita como objeto del reglamento lo siguiente: "Pero la ley no es una panacea para abarcar todas las manifestaciones hipotéticas de mala fé que puedan surgir dentro de esa comunidad." En gran medida la forma expédita y amistosa para resolver los problemas que se deriven de esa convivencia descansa en el contenido de los reglamentos que se hayan adoptado".(73)

Luis M. Valiente Noailles hace referencia al objeto del reglamento de la siguiente forma: "Es que nadie duda, y así se le ha entendido que el mencionado reglamento constituye un verdadero contrato que es Ley para las partes y que se hizo para cumplirlo, pero cumplirlo de buena fé, como lo ha determinado la doctrina y jurisprudencia concordante." Quien sin perjudicar a nadie está infringiendo el reglamento de copropiedad y administración, no cumple el contrato que es su ley y menos le observa de buena fé, pese al acatamiento que del mismo debe, desde el momento que lo suscribiera." (74)

El Doctor W. Frisch Philipp nos hace una distinción entre el objeto del reglamento y del de la escritura constitutiva de condominio: "El Reglamento regulará el funcionamiento de la comunidad de los condóminos, es decir el campo de organización de la administración y aquel acerca de la forma del uso de los bienes". Por medio de este objeto se distingue el reglamento de la escritura constitutiva cuyo fin consiste: "En cimentar el fundamento del condominio por medio de la fijación de datos técnicos y jurídicos necesarios para la constitución del condominio".(75)

Como podemos observar el reglamento del condominio tiene por objeto el ayudar y suplir a la ley en sus deficiencias o lagunas, pero cabe preguntarse ¿Hasta que punto es válido o conveniente que el reglamento supla a la ley?; ya que puede suceder que en algunos casos el reglamento del condominio vaya más allá que el ordenamiento jurídico; pero que como sabemos es

(73) William Schwartz, Ob. Cit., Pág. 188.- (74) Luis M. Valiente Noailles, Ob. Cit., Pág. 78.- (75) Doctor Frisch Philipp, La Ley Sobre el Condominio de 1972, Revista de Derecho Notarial No. 51, año XVII junio de 1973, Pág. 75.-

válido lo pactado en el reglamento siempre y cuando no vaya en contra de las leyes de orden público y de las buenas costumbres; así como tampoco en contra de la escritura constitutiva; ya que para que puedan ser válidas los artículos del reglamento debe modificarse primero la escritura constitutiva y posteriormente el reglamento ya que éste forma parte de la primera; teniendo siempre en cuenta, lo establecido en el Artículo 1831 del Código Civil para el D.F. en el que se establece: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres".

[En el mismo sentido Mariano Fernández y Martín Granizo nos señala lo siguiente: "La ley brinda una regulación que, por un lado es suficiente en sí con las salvedades dejadas a la iniciativa privada para constituir en lo esencial el sistema jurídico que precida y gobierne esta clase de relaciones y por otro lado admite que por obra de la voluntad se especifiquen, complementen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley".(76)

Farid Antakly con relación a la validez de la suplencia del reglamento sobre la ley nos dice: "Las disposiciones del documento del condominio pueden suplir el silencio de la ley y sustituir las normas legales, pero siempre que éstas no tengan el carácter de orden público".
(77)

Por lo tanto en el caso de nuestra ley de propiedad y condominio pensamos que serían ilícitas las cláusulas que van en contra de los intereses de los condóminos o de terceros que afecten en cualquier forma el derecho de propiedad y en otras palabras se tendrían por no puestas dichas cláusulas como serían la que fijara cuotas de participación en forma distinta a las establecidas en la ley o en el reglamento, las que establecen la irrevocabilidad del administrador o afecten las normas sobre la competencia de los tribunales o cualquier cláusula imperativa o prohibitiva de intereses para los condóminos.

(76) Mariano Fernández y Martín Granizo, Sobre la Posibilidad de que el Disfrute de los Servicios Comunes pueda corresponder por Distintos Títulos a los Propietarios de Edificios Sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, Pág. 234. (Revista de Derecho Privado, Marzo 1968, Caracas 21, Madrid, España).
(77) Farid Antakly, El Documento del Condominio, Pág. 86 (Revista de la Facultad de Derecho, Universidad Católica Andrés Bello, año lectivo

Trataremos ahora algunos autores que consideran el aspecto negativo del reglamento como sigue:

Antonio Ventura Traveset hace una crítica del reglamento del condominio como sigue: "Sintetizando vamos a exponer a grandes rasgos las principales enfermedades que padece nuestra propiedad horizontal y sus remedios:6o. Deben desaparecer radicalmente los reglamentos de las comunidades de propiedad horizontal, son letra muerta que nadie cumple, no obstante de su inscripción en el registro." Desde la promulgación de la ley de 21 de julio de 1960 han desaparecido, ya que su papel fué llenar el vacío de la legislación en orden a la regulación de tal propiedad." 7o. Los llamados reglamentos de policía interior de los edificios están suficientemente suplidos por la intervención estatal en las ordenanzas municipales (apertura y cierre de los patios, regulación de los ascensores, porterías, limpieza de patios, etc.) y gubernativas y laborales (reglamentos de porterías) o administrativos (buzones de correos en los patios)".(78)

En la ley española de 21 de julio de 1960 se establece en su Artículo Quinto lo siguiente: "Se asentará en el título constitutivo descripción del inmueble, cuotas de participación, reglas de constitución ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso y destino del edificio, etc. en igual forma el Artículo 6o. de la misma ley que establece que podrán fijar normas de régimen interior que obligue a todo titular mientras no sean modificados." Artículo 6o. "para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración".- Por lo que considero que Antonio Ventura Traveset aprecia el concepto en forma un tanto equivocada ya que la Ley Española sí contempla el reglamento y lo que es más aumenta las posibilidades

(78) Antonio Ventura Traveset González, Patología de la Propiedad Horizontal, Pág. 23.

de aplicación al dar campo abierto de establecer o fijar normas que no vayan en contra de la Ley en orden al uso o destino del edificio; no importando que no se cumplan los reglamentos de condominio esto no quiere decir que sean letra muerta ya que para esto están abiertas las vías judiciales para la aplicación de sanciones al infractor de los reglamentos y de las leyes siendo a dicha autoridades a quienes les corresponda la aplicación de las medidas correspondientes a los infractores, también considero que este autor trató de enfocar dicha crítica del reglamento no en contra de la institución sino de las personas que no hacen valer sus derechos en contra de aquellas personas que incumplen con sus deberes que les impone el multicitado reglamento.

B).- CONTENIDO DEL MISMO.

El contenido del reglamento es el conjunto de normas incluidas por mandato de la Ley y por las que las partes convengan para el mejor funcionamiento, uso, disfrute y estabilidad del condominio; así la vigente ley en su artículo 34 nos señala: "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 especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.- Fracción II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio. Fracción III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Fracción IV.- forma de convocar a la asamblea de condóminos y persona que la precidirá.- Fracción V.- Forma de designación y facultades del administrador.- Fracción VI.- Requisitos que debe reunir el administrador.- Fracción VII.- Bases de remuneración del administrador.- Fracción VIII.- Casos en que proceda la remoción del administrador.- Fracción IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores con relación al comité de vigilancia. Fracción X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley".

Además de esta enumeración hecha por la ley que supera aunque no en mucho a la ley anterior ya que no se incluyeron bastantes puntos en los que la ley no dice nada al respecto; por ejemplo el caso de la representación en las asambleas (Art. 27 Fracc. IV) es de vital importancia en cuanto a la determinación de mayoría o unanimidad en las asambleas; así como otra serie de situaciones dispersas por la ley y que no se encuentran ubicadas en el capítulo y sección correspondiente; por lo que la fracción décima del transcrito artículo 44 señala la regulación sobre las materias que le reserve la escritura constitutiva y la presente ley, en donde se encuentra un campo muy abierto para la aplicación del reglamento; y así encontramos en el Art. 41 de la ley del condominio en el que se indica la forma de someter las controversias y si así lo prevee el reglamento; en igual forma el Artículo 37 de la Ley establece otras disposiciones que deben ser incluidas en el reglamento como es el interés de tipo legal o el que fije el reglamento; en igual forma el artículo 18 y 38 de la ley de la materia en el que se señala que en el reglamento se deben de incluir las reglas para ejercer el derecho del tanto para el caso de venta; por lo anterior podemos concluir que si en el futuro se modificara la ley sería conveniente se hicieran las reformas relativas en cuanto a las situaciones obligatorias y se encuadrara dentro de un mismo artículo o sección, así como establecer una serie de mínimos necesarios en el reglamento un poco más amplios de lo que señala la ley; ya que los que actualmente regula son pocos e insuficientes para esta época.

En relación con el contenido del reglamento de condominio algunos autores han expresado su opinión en cuanto a clasificaciones de las normas que los componen.

Lino Salis entiende al contenido del reglamento como sigue: 1.- Las que contiene normas sobre el uso de las cosas y servicios comunes establecidos al solo efecto de reglamentar el uso de las mismas, de modo que cada propietario pueda gozar de ellas, dentro de los límites de su propio derecho y con base en ello soportar los gastos.- Dentro de este tipo de normas encontramos aquellas que disponen el uso de cosas o servicios; o las limitan

a determinadas horas o estaciones, o en horas que producirán molestias como las normas de distribución de las expensas, en fin las normas tendientes a la tutela del decoro del edificio y aquellas relativas a su administración.-

2.- Cláusulas que imponen las limitaciones a las cosas comunes y a las de propiedad exclusiva; cuando las mismas no tuviesen justificación en la reglamentación del uso y goce de los servicios comunes a los fines indicados en el apartado primero, sino que en la voluntad de los propietarios se aseguran para sí o para dichos casos ventajas particulares, utilidad o comodidad; posteriormente nos señala Salis que dentro de este apartado hay limitaciones, enunciando las siguientes: las que imponen un determinado destino al piso o departamento y le prohíben otro distinto; prohíben al propietario o en determinado piso o departamento, desarrollar determinada actividad.-

3.- En un tercer grupo dice el autor nos encontramos aquellas limitaciones que por su propia naturaleza miran a asegurar a una de las partes en propiedad exclusiva una ventaja particular que constituye una carga para las cosas comunes o sobre otra cosa en propiedad exclusiva. (Las limitaciones de uso y goce que los titulares de estas últimas soportan está en función directa de la ventaja que ellos han consentido a favor de uno de los propietarios)". (79)

Hernán Racciatti nos dice que el contenido del reglamento debe ser o estar compuesto de la siguiente forma: "En la doctrina se ha llegado a consagrar distinciones que no admitimos, por que se fundan en diferencias de matices, que no concuerdan con el carácter del Reglamento que no implica la más estrecha unión de todas sus cláusulas.- Así se distingue: a).- Cláusulas referentes a la naturaleza y cuota correspondiente a cada uno de los titulares.- Serán obligatorias para todos los sucesores en virtud del principio *Nemo Plus Iuris Ad Alium Transferre Potest Quan Ipse Haberet* (nadie puede transmitir a otro más derecho del que el mismo tuviere; b).- Las cláusulas a que se refiere el derecho de uso que cada propietario, que también serán obligatorias para constituir a la esencia del derecho transmitido; c).- Las cláusulas relativas a los derechos de los propietarios en la administración del sistema, las que por no ser inherentes al derecho que se transmite, no serán obligatorias". (80).

(79) Lino Salis, Ob. Cit., Pág. 239.-

(80) Hernan Racciatti, Ob. Cit., Pág. 71.-

De acuerdo con la anterior opinión de Lino Salis consideramos que podría agruparse u organizar en otra forma las normas que se contienen dentro del reglamento, para quedar como sigue: 1.- Normas relativas a la organización de los condóminos, dentro de las que entrarían los derechos y las obligaciones de los condóminos; las disposiciones que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad, así como las limitaciones al uso de la cosa común.- Estas normas se comprenderían dentro de la organización de los condóminos ya que éstas se limitan a las relaciones a nivel de condóminos y ocupantes y no a nivel de administración.- 2.- Un segundo grupo quedaría integrado con las normas sobre la administración del edificio en donde entrarían lo relativo a gastos, mantenimiento, reglas para designación del administrador, del consejo de vigilancia, el tipo de interés para el caso de mora en el pago de las cuotas de mantenimiento; la repartición de las cargas a cargo de los condóminos cuando uno de ellos no cumpla con sus obligaciones; forma de representación en las Asambleas etc. y por último habría un tercer grupo en donde encontraríamos aquellas normas que no tuvieran una estrecha vinculación con la organización del condominio o de la administración; como sería el uso o ejercicio del derecho del tanto en donde al administrador le corresponden gran ingerencia; el otorgar el estado de cuenta para que el acreedor pueda asistir a las Asambleas con voz y voto; la pena convencional que debe establecerse cuando algún condómino no cumple con sus obligaciones sobre los gastos comunes etc.

Como antes lo habíamos ya señalado los condóminos o en su caso la persona física o moral que constituye el condominio puede establecer las cláusulas que consideren convenientes para mejorar el uso, disfrute, aprovechamientos y acondicionamiento tanto de las partes privativas como de los bienes de propiedad común, con la limitación de no infringir o establecer normas que vayan en contra de las leyes de orden público y de las buenas costumbres; Mario Bendersky, Rafael Palmeiro y la jurisprudencia argentina se expresan en igual sentido al decirnos: "Ni el vendedor, ni los integran-

tes del consorcio deben imponer en el reglamento respectivo cláusulas que repugnen a la finalidad perseguida por la ley, pues en tal caso procede la reforma por la vía judicial".

En nuestra vigente ley no puede darse el supuesto de que no exista reglamento como ya se había citado anteriormente; por que esto es un requisito de ley exigido en la fracción novena del Artículo 4o. de la vigente ley de condominio al igual que en su artículo 6o. señala que: "En todo contrato para la adquisición de los derechos para un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio se insertará las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevee el Artículo 4o., y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio certificada por notario público".

C).- OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO.

El reglamento de condominio como todo contrato es obligatorio para los otorgantes, así como para cualquier otra persona que tenga relación o interés jurídico en el cumplimiento del mismo, ya sea terceros adquirentes, usuarios o interesados en el cumplimiento de las obligaciones algunos autores expresan sus opiniones al respecto expresando así también la naturaleza jurídica del mismo y lo entienden como sigue:

Manuel Orlando Gómez Gil señala algunos aspectos importantes de la obligatoriedad del reglamento diciendo: "Son de indudable e inexcusable cumplimiento para todos ya que tendrán fuerza de ley para cuantos de una manera u otra estén incluidos o entren a integrar el Régimen". (81)

Por su parte Rafael Palmiero señala lo siguiente: "En cuanto a la obligatoriedad del reglamento diciendo: "Por otra parte, como ha dictaminado el mismo órgano jurisprudencial las cláusulas del reglamento de propiedad constituyen la ley a la que los copropietarios deben ajustar sus relaciones recíprocas y formar parte integrante del título de dominio de cada uno de

(81) Manuel Orlando Gómez Gil, Citado por Manuel Borja Martínez, Ob. Cit., Pág. 208.

ellos.- Pero entre nosotros el reglamento es ley, por que es la libre expresión de la voluntad del consorcio, pues es un auténtico contrato que vertebraba el sistema y debe ser respetado por sus signatarios como ley misma". (82).

Pier Poirier y el Lic. Manuel Borja Martínez consideran que la fuente de la que nace esta obligación de someterse a las exigencias del reglamento, es sin duda posible el contrato.

Por otra parte expone el órgano jurisdiccional de Grenoble mediante su corte de apelación ha declarado: "Si el reglamento de copropiedad, resulta de una creación contractual de los copropietarios, el mismo una vez adoptado e inscrito enviste un carácter institucional determinado por las necesidades de la copropiedad imponiéndose a todos aquellos que tienen el derecho de uso sobre las partes de un inmueble.

Hechas las anteriores consideraciones podemos analizar en quienes pueden surtir efectos el reglamento del condominio y así podemos establecer lo siguiente: a).- A las partes firmantes, o sea a aquellas que constituyen el Régimen de Propiedad y Condominio; b).- A los terceros adquirentes y c).- A aquellos que tienen alguna relación jurídica por el uso o disfrute de los departamentos.

En la vida cotidiana nos encontramos que la forma más frecuente de creación o constitución de un inmueble en condominio es por la construcción de un edificio o de las viviendas; siendo éstos los supuestos que establecen las fracciones segunda y tercera del artículo 2o. de la vigente ley del condominio; por lo que lo más común que será en este régimen es que el constructor que por lo regular es el propietario del inmueble y de las edificaciones es la misma persona que elabora el reglamento y por lo tanto es una sola voluntad la que se emite al ser creado, pero al momento de venir la transmisión de propiedad por cualquiera que sea el acto jurídico que se realice se encuentran reunidas dos o más voluntades y con lo que podemos decir

que se encuentra estructurado el contrato del que es fuente inmediata el reglamento; y como lo señala el Lic. Manuel Borja Martínez: "En el momento de comprar su departamento celebra así un contrato de los que se conocen en la doctrina con el nombre de contratos de adhesión, y será este contrato la fuente de sus obligaciones".(83)

a).- Efectos entre las partes contratantes.

Expuestos los anteriores conceptos podemos concluir que el reglamento obliga a las partes contratantes y a los usuarios en la relación y medida del contenido del mismo, por lo que se considera como ley entre las partes que lo otorgan; proclamándose en igual sentido la doctrina.

El Reglamento debe ser considerado como un contrato de adhesión y a su vez como un contrato normativo como lo señala Messineo esto tiene importancia en virtud de que los efectos del Reglamento van a depender en la medida de la obligación contraída por lo que debemos de considerar primero los siguientes conceptos:

Trataremos en general los efectos principales para pasar posteriormente a tratar algunos casos concretos.- Los efectos de los contratos podemos decir que: Son las consecuencias jurídicas que emanan de la ejecución de los contratos, ya sea por que se produzcan normalmente en el momento de que se perfeccione el contrato o que acontezcan hasta que se ejecute el contrato, como es el caso de los contratos sujetos a término o condición.- Como consecuencia jurídica podemos entender todas aquellas situaciones jurídicas que sobrevienen por virtud de la realización de los distintos supuestos previstos en las normas jurídicas.

Otros conceptos que debemos analizar es lo que debemos entender por parte en un contrato así podemos citar al Licenciado Ramón Sánchez Medal que nos señala: "Son partes en un contrato las personas que ha emitido su voluntad en la policitud o en la aceptación que constituye el acuerdo de

(83) Manuel Borja Martínez, Pág. 208 y 234, Ob. Cit.

voluntades de ese contrato y que a la vez son titulares el interés o de la relación jurídica materia de dicho contrato (parte en sentido material).- Por excepción y sólo cuando la ley así lo establece directamente, es parte en un contrato la persona titular de un interés o de una relación jurídica materia de este contrato (parte en sentido material), aunque no haya sido ella la autora de una de las voluntades que formó el consentimiento de dicho contrato (parte en sentido formal)".(84)

Anteriormente se había mencionado al contrato normativo por el que se obliga las partes y en general a todos aquellos que se situen en los supuestos del contrato por lo que en principio obliga y produce efectos entre las partes que lo suscriben y dentro de éstos efectos encontramos los siguientes: La obligatoriedad del reglamento que para las partes tiene fuerza de ley a este respecto el Lic. Ramón Sánchez Medal nos dice: "La mencionada expresión que equipara ley general al contrato como una ley de las partes, hay que aceptarle sólo en forma metafórica, en el sentido de que ninguna de las partes puede sustraerse al deber de observar el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada PACTA SUNT SERVANDA". (85)

Otro efecto de los contratos es la intangibilidad de los mismos que se deriva como consecuencia de la obligatoriedad y consiste en que no puede una de las partes por voluntad unilateral disolver o modificar el contrato Artículo 1797 del Código Civil, salvo los casos específicamente previstos en la ley.- En el reglamento este supuesto no puede dejarse al arbitrio de alguna de las partes ya que para su modificación en la ley anterior se requería del 75% del voto de los condóminos pero que en la Ley actual no se menciona ningún porcentaje al respecto pero que consideramos que debe de aplicarse la ley anterior en virtud de no haber hecho ninguna mención al respecto en el reglamento o en la escritura constitutiva.

EFFECTOS DEL REGLAMENTO CON RESPECTO A TERCEROS.

En primer término es necesario dejar asentado que debemos de en-

(84) Ramón Sánchez Medal, De Los Contratos Civiles, Pág. 60.

(85) Ramón Sánchez Medal, Ob. Cit., Pág. 61.

tender por tercero y así poder entender mejor esta situación y así tenemos lo siguiente: para Baudry-Lacantinerie et Barde Tercero es: "De manera general hay que entender por tercero a toda persona que no ha participado en el contrato y que no ha sido válidamente representada en él". (86)

En estos casos los representados y los sucesores a título universal no se consideran como terceros y así el maestro Manuel Borja Soriano señala: "Los representados se deben considerar como otorgantes, para los efectos del citado artículo mil doscientos setenta y siete del Código Civil (los contratos solo obligan a las partes que los otorgan) a quienes han estado representados en el contrato por una persona que obra en su nombre (PlanioI tomo II Número 1172) cuando estudiamos la materia de representación vimos que los representantes producen sus efectos en el patrimonio de sus representados; estos son pues terceros". (87)

Para P. Hebraur nos señala los efectos del reglamento en cuanto a sus obligaciones y nos dice: "Las obligaciones definidas por el Reglamento de copropiedad tiene como carácter esencial al referirse a un derecho real del cual determinan el contenido y las modalidades de ejercicio.- Son obligaciones propter-rem, que se transmiten con el derecho real de que son accesorias y que las obligaciones contenidas en el reglamento se transmiten a los futuros adquirentes o a la propiedad del departamento.- En igual sentido Pierre Poirier página 264, número 231, obra citada; Roger Thevenot, página 51, citados por el Lic. Manuel Borja Martínez en su libro La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, página 209.

En la ley interior como en la vigente encontramos que los terceros adquirentes además de obligarse como consecuencia de un contrato de adhesión; la ley actual señala expresamente en su artículo 6o. y 7o. de la Ley tanto de la de 1954 como en la de 1972 que: "En todo contrato de adquisición en los derechos sobre el departamento, vivienda, casa o local sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevee el artículo 4o. y se

(86) Citados por Manuel Borja Soriano, Teoría General de Las Obligaciones, Pág., 332.

(87) Manuel Borja Soriano, Ob. Cit., Pág. 233.

hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento de Condominio certificada por notario público".

Nuestra ley exige que en el contrato para la adquisición del departamento, vivienda, casa, o local, se haga constar la entrega del reglamento del condominio de donde se desprende el origen de su obligatoriedad, como lo señala el Lic. Manuel Borja Martínez como sigue: " Con esto el adquirente de una localidad en un edificio sometido al Régimen de Propiedad y Condominio abrá celebrado con su enajenante un contrato de adhesión por el que quedará subrogado en los derechos y obligaciones que este tenía frente a los demás propietarios y a los órganos de administración del régimen" (la ley anterior de 1954 en su Artículo 36 establecía que: "cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al reglamento que ya existía". en la Ley vigente ya desapareció esta disposición, por lo que se consideró innecesario ya que al celebrarse el contrato de compraventa se obliga a respetarlo y cumplirlo y que no sería necesaria disposición semejante en cuanto a la oponibilidad frente a terceros ya que en la vigente ley el Artículo 50. señala que el reglamento del condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad al igual que la Ley de 1954, por lo que con fundamento en el Artículo 3007 y 3012 del Código Civil para el D.F., todos los documentos que deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y no se inscriban no surtirán efectos contra terceros y no podrán perjudicarles, pero que si podrán aprovecharse dichos terceros en lo que les beneficie.

d).- Forma de modificación del Reglamento y de la Escritura Constitutiva .

La vigente Ley de 1972 en su Art. 4 Fracc. IX, así como, en el Art. 8, señala que en la propia Escritura y en el Reglamento, deben de señalarse los requisitos y formas de modificación de la Escritura Constitutiva del Régimen y en el Art. 29 Fracc. XI se establece como facultad de la Asamblea de Condóminos la modificación de la Escritura y del Reglamento, dentro de los casos y condiciones que prevean la una y el otro, aun cuando en el Art. 8° se señala que deberá de establecerse en el Reglamento las condiciones para la modificación de la Escritura constitutiva , por lo que podemos concluir que las reglas para la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento son un imperativo de ley y por lo tanto deberán estar previstas forzosamente los procedimientos, señalándose los quorums de asistencia y de votación en las mismas.

TEMA III

LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACION EN EL CONDOMINIO.

a).- CONCEPTO, NATURALEZA JURIDICA, SU EXISTENCIA Y FORMACION

Los órganos de la administración Weiland son los que tienen confiadas exclusivamente la cuestión de los negocios corrientes y la representación legal.-

Los órganos de la administración en el condominio son 3 principalmente: La Asamblea de Condóminos, El Administrador y el Comité de Vigilancia.- Antes de iniciar el estudio en lo individual de cada uno de estos conceptos es necesario hacer breve reflexión sobre lo que se ha entendido por órgano administrativamente hablando, y por tanto es necesario tener bien definido el concepto para comprender bien el funcionamiento de la asamblea, del administrador y del consejo de vigilancia que constituye el tema de nuestro estudio.

El concepto de órgano más que jurídico es un concepto administrativo, que tiende a señalar y a diferenciar en los entes sociales, las partes que lo organizan dirigen y controlan, mismos que son indispensables en toda organización social.- Este concepto en materia jurídica por su propia naturaleza ha encontrado mejor acomodo en el campo de derecho público y en concreto en el derecho administrativo, en donde la doctrina ha elaborado diversas teorías que pretende explicarlo y es por eso que el derecho privado hasta ahora no ha elaborado su propia teoría y sólo se ha concretado a aprovechar los principios que son comunes, como lo señala el Lic. Oscar Vázquez del Mercado.(88)

Ahora bien se han dado múltiples conceptos sobre lo que debe entenderse por órgano y dentro de los más acertados tenemos a los siguientes: Santi Romano señala: "Excepcionalmente se debe hacer notar que la palabra

(88)Oscar Vázquez del Mercado, Asambleas y Fusión de Sociedades Mercantiles, Pág. 14.-

órgano se emplea con dos significados, en el primero, simple y rudimentario, indica al individuo por medio del cual el estado, el ayuntamiento, etc. quieren y actúan; en un segundo significado más amplio, del cual el primero es un aspecto, indica al contrario aquellas instituciones que sirven para formar y ejecutar la voluntad; el ministerio, la prefectura, el oficio de podesta".- Estas instituciones como el mismo nombre lo indica son estables y permanentes y por lo tanto no se identifican con las personas, por lo cual el citado autor concluye diciendo: "El órgano en el sentido de la institución no es persona jurídica, no tiene poderes, derechos ni obligaciones propias que no sea de la persona jurídica lo cual es un elemento y mucho menos representa a ésta sino que es la persona misma". (89)

En ese mismo sentido Vázquez del Mercado aplica dichos conceptos a las sociedades mercantiles diciendo: "Si por órgano entendemos aquella institución que forma la voluntad del ente, la Asamblea de Accionistas en una sociedad de capitales, es un órgano.- Es el órgano deliberante de la sociedad, así como el Consejo de Administración, al cual se le confiere la ejecución de los negocios en curso, es el órgano de representación y los comisarios son el órgano de vigilancia". (90)

Las anteriores consideraciones pueden ser aplicadas perfectamente al Régimen de Propiedad y Condominio ya que por la misma naturaleza del término, que es administrativa, como ya lo habíamos mencionado anteriormente y en virtud de que esta institución es un ente social y por el uso común que se ha dado a tal término con un significado más amplio, por la evidente analogía que existe entre las colectividades, los grupos y las personas dotadas de más o menos personalidad jurídica se usará también el término órgano de la administración para aquellas personas o aquellos grupos de personas que con determinadas funciones, actuen para y por el interés colectivo del grupo que integra el Régimen de Propiedad y Condominio.- Por lo que consideramos que también en lo referente al condominio podemos hablar de órganos; ya que éste requiere un grupo de personas físicas o morales para funcionamiento y así la Asamblea de Condóminos actuará, como órgano deliberativo, el adminis-

(89)Santi Romano, (Citado por Oscar Vázquez del Mercado) Corso Di Dirritto Amministrativo, Padova 1937, Pág. 100.

(90)Oscar Vázquez del Mercado, Ob. Cit., Pág.17.

trador como órgano ejecutivo y representativo y el Comité de Vigilancia como órgano de vigilancia como quedó aclarado en líneas anteriores no se debe de confundir al órgano o institución con el titular de la misma, ya que el órgano constituye una unidad abstracta de carácter permanente y que sus funciones se exteriorizan por medio de una persona física o grupos de personas físicas, las cuales pueden ir variando con el tiempo lo que no sucede con el órgano, el cual está constituido conforme a ciertas bases y principios, las cuales deben decidir.- Expresado lo anterior podemos pensar en que los órganos de administración o sea las unidades abstractas destinadas a ser ocupadas por las personas físicas o morales encargadas de una parte de la administración.- Por lo que podemos clasificar a dichos órganos en necesarios, obligatorios y facultativos.- Dentro de los necesarios, estaría la Asamblea de Condóminos, el Administrador y el Comité de Vigilancia, ya que como se establece en el Artículo 27 y 29, fracciones I y III de la vigente Ley de Condominio, se señalan obligatorios; los facultativos por el contrario son opcionales y pueden ser llamados de muy diversas formas así como sus funciones pueden ser tan diversos como se quieran, denominándoseles auxiliares administrativos junta ejecutiva, consultores, asistentes técnicos etc.- Dichos órganos facultativos por lo regular se darán en los edificios o casas sujetas al Régimen de Propiedad y Condominio con un gran número de departamentos en donde se dificulta la administración y se requiere de mayor personal para el desempeño de las funciones y la solución de los problemas que suscita la institución en estudio; podemos decir que dentro de las facultades que más frecuentemente se les otorgan: consultiva, de control financiero, de administración activa y otras auxiliares en la vigilancia.

La asamblea de condóminos como ya se había mencionado en el primer capítulo de este estudio, en este inciso nos limitaremos a analizarla como órgano de administración propiamente dicho, en el entendido de que tal reunión de todos y cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales es el órgano colegiado reunido para la deliberación y solución de los asuntos que suscita el Régimen de Propiedad y Condominio.- Debemos señalar que dentro de la facultad de gozar y disponer que son inherentes al derecho de pro-

piedad, se comprende la facultad de administrar la cosa objeto del derecho mismo, pero dejando tales menesteres a la libre voluntad de los propietarios, mientras por el contrario en la copropiedad a que están sujetos los bienes comunes es indispensable que exista una administración, ya que éstos son los únicos bienes que pueden crear conflictos entre sus titulares.-

Eduardo J. Laje señala que: "Aunque la palabra administración está empleada en un sentido amplio, el concepto aparece restringido por el objeto sobre el cual ella gravita, ya que no sólo se trata de administrar todo un patrimonio, propio o ajeno, sino un bien determinado y dentro de él lo que constituye propiedad privativa". (91) El Artículo 27 de la ley sobre el régimen de propiedad y condominio nos señala que la Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio, en el que se puede observar la semejanza con el Artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que dice: "El órgano supremo de la sociedad mercantil es la Asamblea General de Accionistas, por lo que se puede concluir que se pensó y con toda seguridad que se trata de dar un matiz societario al régimen en condominio en cuanto a su administración.

Esto es claro por que se integra, por todos los propietarios del condominio deliberando en su seno, cuantas cuestiones resultan trascendentes para los condóminos y configurándose en sus sesiones aquella voluntad rectora que merece obediencia o acatamiento, en tanto no sean impugnadas legalmente por la vía correspondiente; viene a ser el máximo órgano de administración o gobierno dentro del condominio con sus atribuciones de gran amplitud al reconocerle competentes para todo aquello que específicamente no se haya reservado a la exclusiva decisión de cada propietario (Art. 29, Fracción XII).

Francisco Escriba de Romani señala que la Asamblea de condóminos es el supremo órgano deliberativo del condominio, sólo que él le denomina junta de condueños y clasifica las facultades en legislativas, administrativas, sancionadoras y procesales y así nos dice: "La junta de condueños es el

(91) Eduardo J. Laje, Transformación y Conservación de Las Partes Comunes, Pág. 496.

órgano soberano con facultades variadísimas que se pueden clasificar en;
a).- Legislativas: aprobar y reformar los estatutos y ordenanzas". (92)

La ley mexicana en su Artículo 29 fracción XI se señalan los requisitos para la modificación del reglamento y de la escritura constitutiva.

b).- Administrativas, nombrando y revocando los cargos de Presidente, Secretario y Administrador y determinando las funciones del Administrador y Secretario, aprobando los planes de gastos e ingresos, etc.- En la Ley Mexicana el nombramiento del Administrador y del Comité de Vigilancia (artículo 29 fracc. I, III y las fracc. II, IV) en cuanto a las responsabilidades del Administrador frente a terceros, la garantía que debe de otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo (Art. 29, las fracc. V, VI, VII) sobre la aprobación de los estados de cuenta y el presupuesto de gastos anuales, establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir los fondos.-

c).- Sancionadoras: "Así resulta el artículo 19 que prevé el percibimiento incluso la privación del uso y el lanzamiento del titular u ocupante de un piso o local estas facultades son imperativas en el sentido de que no parece que pueda privarse de ellas a la junta en el Reglamento, pero la junta puede discrecionalmente utilizarlas o no". En igual forma la Ley Mexicana al establecer en el artículo 38 que la Asamblea deberá de decidir sobre el ejercicio de la Acción para que e obligue a desocupar al Condómino que no cumpla reiteradamente con sus obligaciones; así como el artículo 29 fracción VIII, sobre promover lo que proceda ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja la Ley, el reglamento del Condominio la escritura constitutiva, y cualesquiera disposiciones legales aplicables.-

d).- "Procesales: La sentencia del tribunal superior del 11 de Diciembre de 1965 consideró mal planteada la demanda de una comunidad de propietarios por no haber recaído de dicha junta para la iniciación del pleitos

(92)Francisco Escriva de Romani, Lo Imperativo y Lo Dispositivo en la Propiedad Horizontal, Pág. 1235.-

teniendo en cuenta además que "El legislador estableció un régimen especial regulador de la persona que debe representar en el juicio a la Comunidad."

Consideramos en general que las facultades que la ley confiere a la Asamblea de Condóminos tiene carácter imperativo y por tanto no se le puede privar de éllas o disminuirlas en el reglamento, pudiendo por el contrario ampliarlas.

Para Rafael Palmiero: "La Asamblea de Propietarios en el sistema de propiedad horizontal: es el acto formal y solemne a través del cual el consorcio de propietarios, se constituye, delibera, gobierna y designa su representante legal y sus autoridades naturales que son los ejecutores de sus resoluciones". (93).- Considero acertada dicha definición ya que para la constitución de la Asamblea se requieren de toda una serie de formalidades, así como para la toma de decisiones en la misma sin las cuales no podrán tomarse acuerdos válidos para la solución, de problemas, designación de personas y demás facultades que le corresponden para nombrar sus autoridades internas como son el administrador y el comité de vigilancia en su caso.

Pérez Pascual respecto de la junta de propietarios nos dice: "La titularidad sobre los elementos comunes la detenta la junta de propietarios, único órgano que puede llevar acabo en relación con los mismos los actos de disposición, de administración que permita la estructura, lo institucional de la propiedad horizontal.- Por el acto de constitución del régimen jurídico de la propiedad horizontal cada una de las personas en él intervinientes, titulares de los respectivos pisos y locales en que se haya dividido el edificio, da origen al nacimiento de la junta de propietarios a la que se entrega la titularidad de elementos comunes". (94)

Podemos decir que la Asamblea de Condóminos se constituye por los condueños de los diferentes departamentos que integran el edificio constituyen el consorcio de propietarios, el cual reunido en Asamblea representa la autoridad suprema en las decisiones de interés general.

(93)Rafael Palmiero, Tratado de la Propiedad Horizontal, Pág. 268.

(94)Eduardo Pérez Pascual, El Derecho de Propiedad Horizontal, Pág. 360.

Se ha afirmado y con razón por diversos autores que la Asamblea de Condóminos es el órgano de administración en el condominio con las más amplias facultades ya que a éste le corresponde decidir sobre los asuntos de interés común que no se encuentran comprendidos dentro de las facultades conferidas a otros órganos.-

SU EXISTENCIA.-

La Asamblea de Condóminos al constituirse el Régimen de Propiedad y Condominio en un inmueble puede en ese acto crearse la Asamblea de Condóminos ya que como su nombre lo indica debe de existir cuando menos dos miembros o titulares propietarios de un departamento, vivienda, casa o local sujeto al Régimen de Propiedad y Condominio ya que si un solo propietario es el que constituye el Régimen y no puede decirse técnicamente hablando, que se haya constituido la Asamblea ya que la Asamblea es un órgano colegiado y para su existencia requiere de dos o más personas; y esto además es por lo siguiente que importancia práctica o jurídica puede tener el que una sola persona se administre, delibere en relación exclusivamente con las partes comunes del edificio, ya que son éstos los bienes que son motivo de administración.- Por último podemos asentar en relación a la existencia de la asamblea que como un elemento esencial para su existencia se requiere como mínimo de dos propietarios de algún departamento, vivienda, casa o local.

SU FORMACION.-

La asamblea como ya se había expresado requiere de dos propietarios como mínimo para su formación; se requiere que su reunión sea en Asamblea y que para su actuación como órgano deliberativo requiere de un mínimo de asistencia según sea el caso para una primera, segunda o ulterior convocatoria para así poder deliberar y tomar válidamente los acuerdos; el Artículo 28 de la ley materia del estudio señala que cuando la Asamblea se celebre por primera convocatoria se requerirá un quorum del 95% de los votantes, cuando se realice por segunda convocatoria, el quorum será cuando menos del

51% de los votantes y se efectuare en razón de tercera convocatoria las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes.- Teniendo en cuenta la importancia de las funciones de la Asamblea, la Ley exige que en el reglamento de condominio se establezca todo lo relativo a su desenvolvimiento como es el de la convocatoria, mayorías, presidencia etc. (Art. 34 Fracc. IV), pero que consideramos que hubiera sido más conveniente que en la misma Ley se regularan todos los aspectos más importantes relacionados con la asamblea; por que como se ha observado en la mayoría de los casos al redactar los reglamentos de los condominios se aprecia una gran deficiencia en cuanto a su regulación y por lo tanto los problemas consiguientes, por lo que es conveniente seguir el ejemplo de lo establecido en la ley para el Estado de Guanajuato sobre el régimen en estudio en la que se reglamenta detalladamente los requisitos necesarios para la celebración de las Asambleas como son los términos para las convocatorias, el número mínimo para integrar el quorum, así como para la votación y toma de decisiones (Art. 41 a 61 de la Ley del Estado de Guanajuato).- En igual sentido las leyes chilena, en sus Artículos 12 al 16; la ley uruguaya en su Artículo 18 y la brasileña en sus Artículos 8 y 9 reglamentan a diferencia de la nuestra lo relativo al funcionamiento de las Asambleas; sin duda alguna creemos que hubiera sido más conveniente haber incluido dichos textos en la Ley, ya que del buen funcionamiento de una Asamblea, como de un Administrador dependerá del buen funcionamiento de la institución del condominio.-

B).- LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS COMO ORGANO DE ADMINISTRACION Y DE LIBERACION.-

Se ha sostenido que la Asamblea de Condóminos es el organismo deliberativo y de administración y en algunos casos de representación.- Así algunos autores han expresado sus opiniones como siguen:

Carlos Maximiliano en su obra "El Condominio" nos dice: "Los propietarios como miembros que componen el ente, ejercen su derecho a participar en la administración común, concurriendo a integrar y establecer la vo-

luntad colectiva a través y por intermedio de su órgano específico: la asamblea. Por ello se ha dicho bien que es aquella que está integrada por lo que ejercen derecho de dominio sobre el inmueble dividido horizontalmente, siendo el órgano deliberativo del sistema; por su intermedio la colectividad exterioriza su voluntad y la impone a la minoría dicidente". (95)

Antonio Visco nos señala: "La asamblea es el órgano deliberativo del condominio señalándonos que la regla es, que los poderes de la asamblea no van más allá de la administración del condominio, de su organización.- Estos poderes se ejercen mediante deliberaciones que constituyen la expresión concreta de la voluntad de los condóminos". (96)

Habiendo asentado las anteriores opiniones podemos decir la función administrativa del condominio es un tanto compleja; pero fundamentalmente tiene el mismo contenido de la Administración de una propiedad singular o privativa y se ejerce de idéntica manera a toda gestión de una colectividad de carácter privado.- Como hemos podido observar las funciones administrativas del condominio se emiten por medio de órganos creados por la Ley, que no responden a una división teórica que de ésta se podría dar; y que realmente las funciones administrativas de toda organización comprenden las siguientes grandes ramas:

a).- Función Deliberativa: en tanto manifieste la voluntad colectiva que se expresa por medio de una disposición; b).- Función Ejecutiva: en cuanto se externa en los actos que sirven para llevar a cabo la voluntad colectiva; c).- Función Consultiva: en cuando resuelven las dudas o ayuda a solucionar problemas o conflictos que se suscitan en el régimen de condominio; d).- Función de Control en cuanto que las funciones arriba mencionadas (deliberativas y ejecutivas) se sujetan a un control para reafirmar que efectivamente responden a la voluntad de los condóminos y a la de la ley.

Gustavo Adolfo Nobile ha expuesto en relación a dichas facultades o poderes lo siguiente: "El poder deliberativo o dispositivo sin duda el más

(95) Carlos Maximiliano, El Condominio, Pág. 296 (Segunda Edición, Río de Janeiro 1947).

(96) Antonio Visco, La Disciplina Giuridica Delle Case In Condominio, (Cuarta Edición, Milan 1953), Pág. 260.

importante, pertenece por regla general a la Asamblea del Condominio y sólo excepcionalmente al Administrador, si existe.- El Poder Deliberativo del Administrador se encuentra limitado por la Ley y eventualmente por el Reglamento del Condominio o por las resoluciones de la Asamblea.- Por medio del poder deliberativo se manifiesta la voluntad de la Asamblea y por lo tanto cuando es ejercido en la forma pedida por la ley, vincula el condominio y a cada condómino en lo particular.- La Asamblea es siempre el órgano supremo en el cual pueden estar concentrados todos los poderes deliberativos y por esta razón ella constituye el órgano soberano y autónomo para determinar las resoluciones a adoptar". (97)

Manuel A. Laquis y Arnoldo Siperman por su parte expresan: "La asamblea constituye como parece obvio decirlo una reunión de los copropietarios.- Esta reunión es inexcusable en los casos que son de su competencia, por lo cual no puede ser suplida por otro tipo de manifestación de voluntad.- La ley ha querido que este órgano del sistema sea deliberativo, que exista reunión efectiva para que se intercambien ideas y se decida en base a las mismas".(98)

Por lo anterior podemos concluir que realizado el acto deliberativo en el seno de la asamblea, ésta lo comunicará al administrador para que proceda a su ejecución, ya que de dicha deliberación se desprende la voluntad de cada uno de los condóminos en forma unitaria, y respecto de los asuntos tratados en la misma y señalados en la orden del día.- No considero conveniente tratar en este punto lo relacionado con la naturaleza jurídica de la deliberación como acto de la Asamblea, ya que no es tema de estudio en esta trabajo.

C).- PERSONALIDAD DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.-

Este es uno de los puntos más discutidos en la doctrina sobre si debe concedérsele o no personalidad jurídica a la asamblea de condóminos y así tenemos 3 corrientes principalmente: 1.- Los que le reconocen personali-

(97) Gustavo Adolfo Nobile, L'Administratore del Condominio, Pág. 7.-

(98) Manuel A. Laquis y Arnoldo Siperman, La Propiedad Horizontal en el Derecho Argentino, Pág. 114.-

dad jurídica a la asamblea de condóminos, considerándolo que es un ente distinto al de las personas que lo forman; 2.- Otros que le otorgan una personalidad restringida a la asamblea de condóminos, reconociendo ciertos aspectos de personalidad, pero opinan que lo único que faltaría sería el reconocimiento que la ley debe otorgarle; 3.- Quienes niegan absolutamente que tiene personalidad jurídica la Asamblea de Condóminos.

En primer término analizaremos a los autores que niegan la personalidad jurídica a las Asambleas y como principales exponentes tenemos a Manuel A. Laquis, A. Siperman, Nobillo y Corvalun, Poirier, Messineo, Batlle Vázquez, a Visco y Lino Salis:

Manuel A. Laquis y Arnoldo Siperman quienes dicen lo siguiente: "Nuestra oposición a esta postura que se refiere a la personalidad restringida, se apoye en la circunstancia que la ley no ha investido de personalidad al consorcio, sino también por que no existen en ella elementos que la configuren ni aún imperfectamente.- A través de un análisis algo más particularizado podrá apreciarse que el consorcio de propietarios carece de los atributos de la personalidad, e identidad patrimonial: no constituye en suma un sujeto de derecho, diferenciado de sus miembros con actitud para adquirir derechos y obligaciones". (99)

Estos autores basan sus criterios en que se desconoce la personalidad al derecho de copropiedad y con base en esas teorías y fundamentos expresados en contra de la copropiedad niega la personalidad de la asamblea pero que considera que en el último de los casos la asamblea es el conjunto de propietarios visto desde el punto de vista de los bienes que administra, y no hay razón por la cual aplicar las reglas generales de la copropiedad, toda vez que como se dijo anteriormente es un Régimen Especial, en el cual no deben aplicarse teorías y figuras semejantes a las figuras jurídicas a las que se asimilen cada una tiene un tratamiento especial en la ley.

Por su parte Messineo señala: "La figura del condominio no se ele-

(99)Manuel A. Laquis y Arnoldo Siperman, Ob. Cit., Pág. 91.

va nunca al rango de persona jurídica, por más que entre las cosas comunes las hagan divisibles; y el condominio de edificios adopta algunos instrumentos de la persona jurídica, el de la asamblea, y del administrador, y aunque a este último le corresponda una representación unitaria que se parezca a la del órgano administrativo de la persona jurídica.- En el condominio de edificios, viviendas, casa o locales falta la autonomía patrimonial, aún imperfecta; con ella estarían en contradicción la circunstancia de que los efectos patrimoniales de la representación se reflejan directamente sobre cada uno de los condóminos y no sobre una colectividad". (100)

Batlle Vázquez, quien niega la personalidad de la asamblea nos dice: "La asamblea o junta de propietarios, pudieramos decir que es el órgano supremo y deliberante de la comunidad.- El condominio no constituye una persona jurídica; en la propiedad por pisos de una misma casa puede haber base para un reconocimiento de un ente corporativo, pero la personalidad jurídica no es algo que surja de una manera espontánea, sino que es una concesión del derecho, del ordenamiento legal aunque lo haga a las realidades preexistentes".(101)

Lino Salis por su parte nos dice: "Solo impropriamente puede hablarse de la Asamblea como un órgano: la Asamblea no es otra cosa que la reunión para resolver sobre los actos de administración, cuyos efectos se producirán para todos, conservan siempre su individualidad diferenciada, tanto que la deliberación que se concreta en el acuerdo, no puede considerarse expresión o declaración de voluntad de un ente distinto a los individuos, sino solo el resultado de un acuerdo de estos que los obliga, como un contrato no en cuanto al acto emanado de un sujeto distinto, no hay personalidad jurídica". (102)

Por último el Lic. Manuel Borja Martínez, externa su oposición acerca de la personalidad de la Asamblea de Condóminos diciendo: "Nuestra legislación no concede personalidad jurídica distinta de la de los dueños de los departamentos al consorcio de propietarios.- En la iniciativa presidencial

(100)Francesco Messineo, Manual de Derecho Civil y Comercial, Tomo III, Pág. 545.

(101)Batlle Vázquez, La Propiedad de Casas por Pisos, Pág. 951.

(102)Lino Salis, Il Condominio Negli Edifici, Pág. 225.

enviada a la Cámara de Senadores con el Proyecto de Ley sobre Codominio, se incluye un capítulo denominado el Consorcio de Propietarios en el que se establecía que el consorcio tendría personalidad jurídica y sería representado por el Administrador, salvo que el reglamento determine otra cosa: Art. 45, de la iniciativa de ley de 1954.- Pero la comisión encargada de revisar la iniciativa del ejecutivo, con objeto de evitar una confusión sobre los titulares de la propiedad y sobre quienes y contra quienes debe ejercitarse las acciones respecto a los bienes propios y a los bienes comunes juzga que no era conveniente establecer el consorcio de propietarios y mucho menos con personalidad jurídica pues el hecho de una mancomunidad o propiedad en común no bastaría para establecer la personalidad jurídica, sino que se trata de una copropiedad cuyo representante es el administrador.- La supresión propuesta por la comisión fué acepta sin discusión por la cámara y se eliminó el capítulo de la Ley aprobada". (103)

Dentro de los autores que reconocen personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos, pero en una forma restringida o limitada encontramos como principales expositores a Hernán Racciatti, Eduardo J. Laje y Mario Bendersky.-

Las teorías de estos autores deben de considerarse como ecléticas, ya que por un lado si le reconocen personalidad jurídica al consorcio de propietarios o asambleas de condóminos, pero no la admiten plenamente, afirmando que es un sujeto de derecho independiente de las personas que lo constituyen pero está restringido en el cumplimiento de sus fines por no estar expresa y legalmente reconocida como una persona jurídica.

Así Hernán Racciatti influenciado por Lafaille trae en su apoyo cuando este jurista ha reconocido en la copropiedad legislada en el código civil "Un embrión de sujeto de derecho al quebrarse el rigorismo del Jus Prohibendi para dar paso al predominio de las mayorías" y así Racciatti dice: "Si ello es así en la copropiedad normal no es posible dejar de reconocerlo en el sistema de propiedad por pisos de departamentos en el que se ha

(103) Manuel Borja Martínez, Propiedad por Departamentos y Condominio Horizontal, Pág. 136.

restringido el derecho de veto (Jus Prohibendi) a los casos de los Artículos 7 y 14 permitiéndose la realización de actos de disposición sobre partes comunes por decisión de las mayorías en ciertos casos"; continúa diciendo: "Que dentro del sistema de propiedad horizontal se desprenden los derechos sobre la cosa común a favor del consorcio y que todo ello crea una voluntad común con su aspecto societario, el consorcio como titular del derecho de propiedad del edificio con tal de que dicha voluntad colectiva dirigiera a su fin común da origen a un embrión de propiedad jurídica a una personalidad atenuada e insipiente".(104)

Consideramos con respecto a esta teoría expresada que la personalidad jurídica no puede ir creciendo como un ente vivo, por lo que o se da la personalidad y es reconocida por la ley, o no se tiene dicha personalidad, ya que no se puede concebir una pequeña personalidad o una grande personalidad en el campo del derecho y hasta llegar a su madurez y así manifestarse plenamente, sino que en estos conceptos no admite términos medios o existe o no existe, el legislador la reconoce en forma expresa en una ley o no la reconoce, de ahí que no es aceptable tomar en consideración estas teorías ecléticas.

Eduardo J. Laje expresa su teoría reconociendo una personalidad restringida para lo cual nos dice: "Si bien la Ley 13.512 no ha dado expresamente personalidad al consorcio como tampoco lo hacen las leyes extranjeras sobre la materia, de sus Arts. 9, 11, y 15, no cabe sino concluir que admite la existencia de este sujeto de derecho diciéndonos; sino existiera un sujeto de derecho distinto a los dueños individualmente considerados no podría concebirse que el administrador pudiera promover una acción en contra de uno de ellos como lo autoriza el Art. 50. con las graves consecuencias que la propia ley prevee contra el accionado".(105)

En nuestra ley el caso antes planteado no es posible llevarlo a cabo, ya que en el Art. 31, Fracc. XII de la Ley del Condominio por el que se señala exigir con la representación de los demás condóminos, al infrac-

(104) Hernán Racciatti, La Propiedad Por Pisos o Por Departamentos, Pág. 84.

(105) Eduardo J. Laje, Ob. Cit., Pág. 274.

tor, del Artículo 24, de las responsabilidades en que incurra.- En este caso la ley señala que cada condómino debe otorgar la representación al administrador, para que pueda demandar al infractor, siendo contrario a lo que considera Eduardo J. Laje en su teoría antes transcrita por lo cual se piensa que es errónea su teoría al tratar de reconocer personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos oponiéndose además las mismas consideraciones que se hicieran valer con el autor citado anteriormente dentro de los autores que aceptan plenamente la personalidad jurídica de la Asamblea de Condóminos encontramos a los siguientes autores principalmente:

Pérez Pascual sostiene: "La junta de propietarios, es un sujeto de derecho, en tanto en cuanto actúe dentro del campo del derecho que le es propio y dentro del cual debe ser reconocida la personalidad jurídica.- Su Substrato personal lo constituyen una asociación de personas de derecho privado de tipo específico y contenido propio, cuyo fin es el servicio a la parte privativa mediante el mantenimiento y conservación de los elementos comunes y en definitiva la funcionalidad de la institución de la propiedad horizontal".(106)

Pérez Pascual, considera al conjunto de condóminos como una asociación civil, ya que lo que en realidad busca es el beneficio y mejoramiento de un interés común y no por el contrario como una sociedad mercantil que persigue fines de lucro, ni tampoco una asociación de carácter público, sino un organismo de estructura sumamente sencilla que ayude a los problemas que plantea el condominio.

Para Rafael Palmiero la Asamblea de Condóminos tiene personalidad propia y señala como razones para justificarlo las siguientes: "1.- Es un ente ideal con plena personalidad jurídica; 2.- Es propietario exclusivo de la estructura material del edificio que limita los espacios de los que dispone con restricciones cada consorcista; 3.- Como sujeto de derecho es un ente que puede adquirir derechos y contraer obligaciones, distinto de los miembros que lo integran; 4.- Responde con el edificio por las obligaciones

(106)Eduardo Pérez Pascual, Ob. Cit. Pág. 361-X.

que contraen y el seguro contra riesgos debe afectarse al edificio en bloque y no a las unidades en particular, si se destruye una unidad funcional del edificio por causas no imputables a su titular el seguro total debe aplicarse a su reconstrucción; 5.- Como todos los entes con personalidad jurídica plena debe ajustar su dinámica a los fines señalados en su reglamento de copropiedad y administración, diferenciándose de ellos únicamente por que es innecesaria la autorización oficial para funcionar y porque desprendiendo el dominio en forma voluntaria del edificio, que constituye en sí el soporte material del consorcio y se extingue con la desaparición del título, la causa del nacimiento". (107).- Dicho autor no fundamenta jurídicamente sus afirmaciones, dando un poco de vuelo a su imaginación; ya que si las personas jurídicas son ficciones creadas por la ley y si no tiene el reconocimiento de la misma ¿ cómo es posible que exista?; ya que si la ley no le reconoce personalidad jurídica, debe ser por que el legislador trató de evitar perjuicios a los particulares, ya que al reconocerle la ley a algún ente de personalidad jurídica, da seguridad a quienes contratan con esta persona moral que es sujeto de derechos y obligaciones, y no dejar al arbitrio de los particulares el crear a su criterio un ente jurídico distinto al de las personas que lo integran.

D).- FORMAS O CLASES DE ASAMBLEAS.-

Nuestra vigente ley del condominio regula solo dos formas para celebrar asambleas: las generales y las de grupo (Artículo 27 Fracc. 1a.) las asambleas generales se celebrarán cuando menos una vez por año y tanto éstas como las de grupo pueden celebrarse cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio.

El Artículo 27 de la ley señala lo siguiente: "Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el Artículo 36 (cuando beneficie a los bienes comunes o a solo un grupo de condóminos).

(107)Rafael Palmiero, Tratado de Propiedad Horizontal, Pág. 201.

Antes que nada es necesario saber que debemos de entender por asamblea y así decimos que: La asamblea es la reunión de propietarios o condóminos, que convocados conforme a lo dispuesto a la ley o al reglamento del condominio, en su seno deliberan y resuelven sobre los puntos previstos en la convocatoria y conforme al quorum para asistencia y votaciones señalados en las mismas.- Podemos observar que nuestra ley vigente se hizo una clasificación de las asambleas en cuanto a las materias que en ellas intervienen, y no en cuanto a las épocas y tiempo de celebración; como es el caso de las ordinarias, cada año o extraordinarias, por que se celebren o deliberen sobre los objetos particulares e imprevistos; sino que se hace la clasificación en relación a los objetos que en ella se traten.

Para el autor Manuel A. Laquis las Asambleas se dividen en Asambleas Ordinarias, que serían aquellas que deben de reunirse con periódica regularidad para tratar los puntos citados en el reglamento y que someterán a la consideración del ejercicio financiero de la Asamblea y las Asambleas Extraordinarias serán las que se convoquen y reunan para tratar casos ocurientes, convocándose cada vez que sea necesario y con arreglo de las previsiones del reglamento.- La ley mexicana no hace mención de las asambleas extraordinarias pero si hace mención a ciertos casos especiales para los cuales se requiere de una mayoría especial tal es el caso de la Ley anterior en donde se regulaba expresamente solo un tipo de asamblea que se le denominaba anual en la que se ventilaban los siguientes asuntos: informe del administrador y de la cuenta que deberá rendir y aprobar el presupuesto de gastos para el siguiente año y determinar la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlo (Art. 32 de la ley de 1954).- En la ley actual con mucho mejor técnica se amplía un poco más en su regulación, aunque adolece de algunos defectos como es el de no señalar en forma precisa que formas de representación pueden darse en las asambleas y en la vida del condominio, así como lo relativo a la intervención de los acreedores en las asambleas que a mí parecer no debería de existir y la no reglamentación en el condominio horizontal, que la vigente ley introdujo como una innovación y no reguló con atino en muchos aspectos el citado condominio horizontal.- En la vigente

ley se señala un quorum mínimo para la celebración de asambleas, según se trate de primera, segunda o tercera convocatoria, así como de que la convocatoria deberá de hacerse con mayor anticipación ahora de diez días, a diferencia de la ley anterior en la que se requerían sólo tres días.- Otro punto importante es el relativo a quien debe de presidir las Asambleas, se ha discutido mucho a este respecto pero nuestra Ley solo nos menciona y deja la facultad de escoger la forma, así como a la persona que presida la Asamblea, al señalarlos en la fracción IV del artículo 34 correspondiente al reglamento del condominio el que los propios condóminos establezcan en el citado reglamento las normas a seguir para designar a la persona que ha de presidir las Asambleas.-

En otros países se han seguido diversos criterios como son el que la persona que ha de presidir la Asamblea sea el condómino que represente más valor en el edificio o en el conjunto habitacional, otros por el contrario al más antiguo de los condóminos, otros por designación en Asamblea, otros se van rotando cada determinado número de asambleas, en fin, un sin número de posibilidades para poder tener quién presida una asamblea, que es de vital importancia como veremos más adelante ya que esto puede ser causa de invalidez o anulabilidad.

El Lic. Manuel Borja Martínez en su obra cita a Orlando Gómez Gil en el que señala lo siguiente: "El cargo de presidente no lleva implícita ninguna representación legal, ya que el representante de los propietarios será el administrador". (108).- En la vigente ley sobre el régimen de propiedad y condominio se señala que el administrador fungirá como secretario de la Asamblea, pero que con esto no debe considerarse como un imperativo de la citada disposición; puesto que los condóminos constituidos en Asamblea pueden designar a otra persona que se ocupe del cargo; aunque siempre debe de procurarse que en las Asambleas la persona que desempeñe el cargo de Secretario sea una persona conocedora del Régimen, así como de las normas del mismo, ya que el secretario es la persona encargada de levantar las actas, así como de firmarlas.

Existen en algunos países las asambleas denominadas judiciales, y que vienen a ser una copia de las celebradas por disposición de un juez en las sociedades mercantiles. Éstas pueden darse en los casos en las que no se logre la reunión requerida para quorum en las Asambleas que se preveen en el reglamento del condominio o de la ley y exigidos por la naturaleza del tema a considerar en la Asamblea; hipótesis de este tipo acarrear o pueden acarrear consecuencias de gravedad, imposibilitando la adopción de medidas urgentes y la solución de problemas relativos al condominio. Por ese motivo se ha previsto la convocatoria y la celebración judicial de la Asamblea. Con la cual nos substituye a los condóminos, ni toma decisiones, sino que por el contrario con arreglo a un procedimiento regulado por la Ley se arbitrará la reunión de la asamblea, para que sea élla por medio de sus miembros la que tome las decisiones. Este tipo de Asambleas judiciales tienen lugar en la ley argentina en su Artículo 10, así como en la Ley española en su Artículo 16. En nuestra ley mexicana solo se contempla en un solo artículo la intervención del juez para constatar de que existe la cuarta parte del valor del condominio representado para la celebración de la Asamblea sin la intervención del Administrador, como se desprende del Artículo 31o. Fracción XII tercer párrafo.

F).- CONVOCATORIA PARA LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.-

Esta es una etapa preliminar a la asamblea y se considera de vital importancia para la validez de la misma, sin la cual no podría verificarse. La convocatoria debe reunir una serie de requisitos, de los cuales podemos citar a los siguientes: 1.- Orden del día; 2.- Lugar; 3.- Día y hora; 4.- Anticipación para ser convocada la Asamblea; 5.- Forma de hacer la convocatoria.

Nuestra vigente ley en su Artículo 31, Fracción XII establece lo siguiente: "Convocar a asamblea cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, debiendo indicar el lugar dentro del condominio o el

que se haya fijado en el reglamento, más 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 haya 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.- También el comité de vigilancia está facultado para convocar a asamblea según lo previene el Artículo 32 de la citada ley.- En caso de suma urgencia se convocará a asamblea con la anticipación de las circunstancias existentes.-

Doctrinalmente se ha clasificado a las convocatorias en dos grupos a saber: convocatoria potestativa y convocatoria obligada: La convocatoria potestativa es aquella que corresponde hacer a los administradores, y a los comisarios cuando lo juzguen pertinente.

La convocatoria obligada que corresponde a los administradores si así lo solicita la minoría con derecho de los condóminos.- Y como el caso del Artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles analógicamente hablando con el Artículo 32, Fracción X de la Ley de Propiedad y Condominio y que corresponde al juez en los casos por los cuales no se haya celebrado Asamblea por más de dos ejercicios sociales y la minoría representa el 33% del capital social y si así lo desea.-

Aplicando esta clasificación de convocatorias al régimen de propiedad en condominio podríamos decir que las convocatorias potestativas son las realizadas por el Administrador según lo establece el Artículo 31, Fracción XII de la vigente ley; así como también las realizadas por el comité de vigilancia cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste, para que comparezca a la Asamblea relativa (Artículo 32, Fracción X, 2o. párrafo).

Las convocatorias obligadas serían aquellas por las que el comité

de vigilancia requiere al administrador para que convoque a asamblea y en caso de que no lo haga en un término de tres días el comité de vigilancia lo hará.- Un tercer caso por el que los condóminos o los acreedores registrados, podrían convocar a asamblea sin intervención del Administrador siempre y cuando acrediten ante el Juez competente que representan un mínimo del 25 % del valor del condominio (Art. 31 Fracc. XII, 3er Párrafo).

REQUISITOS DE LA CONVOCATORIA.-

Los requisitos de la convocatoria como ya habíamos señalado son:

1.- La orden del día; 2.- El lugar; 3.- Día y hora; 4.- La anticipación para ser convocada la asamblea y 5.- Forma de hacer la convocatoria.

Con relación al primer punto el orden del día será objeto de estudio en el siguiente inciso del presente tema.- En relación al lugar de la Asamblea, debemos de entender en este inciso dos situaciones principalmente y que es el lugar de notificación o citación para asamblea y el segundo el lugar en donde deberá celebrarse la asamblea.-

El lugar en donde debe hacerse la citación para asamblea es en el domicilio que se haya señalado para tal efecto, para los condóminos, así como para los acreedores registrados que deberán ser notificados por escrito y para tal efecto no hay a nuestra forma de ver ningún problema en este sentido, pero en el caso de ya no ser el domicilio que hayan señalado los condóminos o los acreedores para ser citados; la ley no prevee como en la Ley anterior este caso para el cual se prevía que debería de hacerse con la convocatoria y es recabando la firma del condómino como constancia de su notificación podemos decir entonces que en estos casos en el que no se encuentre al condómino en el domicilio señalado por el mismo, se hará en forma de estrados al ponerse la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

En relación con el lugar en donde debe celebrarse la asamblea, la

ley establece que deberá celebrarse en el condominio o en el lugar de los condóminos hayan establecido en el reglamento, aún cuando siempre es recomendable que las Asambleas se celebren en un lugar cercano en donde se habita, para mayor comodidad y consecuentemente mayor asistencia en las Asambleas; en algunos condominios existen ya salones que se utilizan diversamente para fiestas, reuniones, cenas, que son utilizadas como salones en donde se celebren las asambleas.

Un punto interesante a tratar sería el de: ¿qué pasaría si en la convocatoria hecha por el administrador se omitiese el lugar en donde debe de celebrarse la asamblea? en este caso la vigente ley nos señala diciendo que será el lugar de celebración el determinado en el reglamento del condominio; de ahí la gran importancia de una buena redacción y elaboración del reglamento del condominio, como ya lo habíamos señalado en el tema II.-

Mario Bendersky opina en el mismo sentido diciendo "si en la convocatoria se omitió ratificar el lugar, que el reglamento previó o no lo mencionó, sería inobjetable en cuanto a su ilegitimidad, no pudiendo originar por ese hecho impugnación de ninguna naturaleza".(109)

Podríamos tomar en cuenta otra duda para el caso de que ni en el reglamento del condominio ni en la convocatoria se haya señalado lugar para la Asamblea en este caso consideramos que la convocatoria estaría afectada de nulidad ya que se deja a los asambleístas en un estado completo de indefinición al no saber a donde acudir a la asamblea.- En el caso de que no se haya señalado en el reglamento del condominio el lugar para la celebración de la asamblea, pero si en la convocatoria y alguno de los condóminos no estuviera de acuerdo en el lugar designado por el administrador para la celebración de la misma; en este caso estaríamos hablando de una anulabilidad, por lo que sería necesario que un juez competente resolviera lo que procediera en ese caso.- Por otra parte en relación al día y la hora de la celebración de la asamblea nos encontramos en una situación similar a la anterior por lo que sería nula la convocatoria que no contuviere el día y la hora de la misma.

(109) Mario Bendersky, Nulidad de Las Asambleas en el Régimen de Propiedad Horizontal, Buenos Aires 1959, Pág. 100.

La anticipación necesaria para ser convocada una asamblea es de relevante importancia, ya que va a repercutir en mucho de la anticipación con que se convoque a asamblea puesto que si se da un margen de tiempo amplio se está en posibilidad de estudiar y analizar mejor los puntos a tratar en la misma, contenidos en la orden del día, y así poder consultar los documentos y libros del condominio para poder así verificar los datos proporcionados y hacer observaciones sobre ella.»

En la ley se señala un mínimo de anticipación de diez días para la celebración de la Asamblea, teniéndose en cuenta que dentro del cómputo de esos diez días, no debe contarse el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de la reunión (Art. 31, Fracc. XII).- En la ley anterior se daba un margen más breve para la celebración de la asamblea que era de tres días de anticipación, además de recabar las firmas de los propietarios o sus representantes para constancia (Art. 33, de la Ley de 1954).»

Considero que en el supuesto que la ley señala de poder convocar a los condóminos a Asamblea sin la intervención del Administrador, los condóminos deberán de cumplir con todos y cada uno de los requisitos que enumera la ley para las convocatorias, respetando los plazos señalados, así como la designación del lugar, día, hora, orden del día, etc.» Solo para el caso de que estén presentes todos los condóminos no será necesario la previa convocatoria.» Ahora bien para el caso de algún asunto urgente de que para su solución se requiera de tomar acuerdo con suma urgencia el Artículo 31 en su fracción XII ya prevee este caso al señalar lo siguiente "En caso de suma urgencia se convocará a asamblea con anticipación que las circunstancias «exijan".» El objeto de este lapso de diez días para la convocatoria como ya se había dicho es para que los condóminos y los acreedores registrados en su caso tengan el suficiente tiempo para revisar los documentos y los libros del condominio antes de concurrir a la asamblea.» Como afirma el autor Chevaller que en una convocatoria precipitada y la ausencia de cierto número

de propietarios, puede determinar una presunción de carácter fraudulento de la asamblea, en el supuesto de que una convocatoria, en donde no se presenten ningún caso de urgencia o no se compruebe debidamente éste, la convocatoria de asamblea sino se respeta el margen marcado por la ley de diez días como mínimo será por lo tanto nula.-

FORMA DE HACER LA CONVOCATORIA.-

Podemos decir que en la teoría y en la práctica, el Condominio tiene gran similitud en cuanto al régimen de administración y de celebración de asambleas con las sociedades civiles y mercantiles señalando lo siguiente: "Al respecto se han seguido normalmente dos sistemas para hacer una convocatoria, el sistema individual y el sistema colectivo: el individual se refiere al caso en que los accionistas sean convocados a la asamblea mediante notificación personal; y el colectivo consiste en la convocatoria por medio de la publicación en el periódico oficial de la entidad en que se encuentra el domicilio de la sociedad, y en uno de los periódicos de mayor circulación en dicho domicilio".- (110).- El Licenciado Oscar Vázquez del Mercado señala un tercer sistema que es la reunión preestablecida, para el día y fecha de la celebración de la asamblea puede fijarse de antemano en los estatutos o en el reglamento de condominio y en este caso los accionistas y/o los condóminos se reunirán sin previa convocatoria o si otro acto por parte de los administradores o de los comisarios.- Aplicando esta clasificación a nuestro tema de estudio podemos decir lo siguiente: tenemos contemplados en la ley del Régimen Sobre Propiedad y Condominio de 1972 los dos sistemas; ya que establece en la fracción XII del Art. 31 lo siguiente: "Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados, en el lugar que para el efecto hayan señalado mediante nota por escrito".- Aquí observamos que se aplica el sistema individual; pero en el citado artículo se agrega: "Además del envío de la nota anterior el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio".- Aquí consideramos que se encuentra el sistema colectivo, puesto que se da a conocer a todas las personas en forma pública la convocatoria.-

(110) Oscar Vázquez del Mercado, Asambleas y Fusión de Sociedades Mercantiles, Pág. 56.

En el Artículo 33 de la Ley de 1954 y en el Artículo 30, Fracción X de la Iniciativa de Ley de 1972 se establecía que debería de recogerse la firma del condómino para constancia de haber recibido la convocatoria; situación que no se aplica en la ley vigente ya que en esta solo se menciona que deberá entregarse por escrito la convocatoria, pero que no se debe de recabar la firma para constancia por otro lado es necesario hacer notar que si no se hace la notificación al condómino personalmente, se tiene la posibilidad de conocerlo por las convocatorias que se coloquen en lugares visibles del condominio, con la posibilidad de inconformarse y pedir la nulidad de la Asamblea si ésta se efectúa sin haber sido aprobada por los condóminos. En igual sentido el tribunal de casación italiano resolvió: "Para la convocatoria de la asamblea de propietarios, la ley no exige la observancia de modalidades particulares, que para la Asamblea de socios de la sociedad por acciones, por lo que es suficiente que el propietario sea informado de la convocatoria por cualquier medio.

Un punto trascendental dentro de la convocatoria es saber quienes están facultados para hacerla: nuestra vigente ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio faculta a los condóminos, al comité de vigilancia y principalmente al administrador, pero en diferentes situaciones como se puede desprender del Art. 31, Fracc. XII y Fracc. X respecto del comité de vigilancia.-

En la ley actual existe un ligero cambio en cuanto a la posibilidad de que los condóminos puedan convocar a asamblea sin la intervención del Administrador, y que en la ley anterior a diferencia de la actual en la que se requiere que se acredite ante juez competente que representa cuando menos la cuarta parte del valor del condominio y en la ley de 1954 no se requería que estuviera presente la citada cuarta parte de los condóminos "Art. 33"; esto era con el objeto de que en cualquier momento y por una insignificante cuestión pudieran sesionar sin necesidad del administrador, con el inconveniente de no poder tener los datos concretos en muchas ocasiones y sin lle-

var control alguno lo que causaría algunas arbitrariedades con los acuerdos tomados en asamblea creando con esto conflictos y procesos tendientes a nulificar dichas asambleas.- Ahora bien ¿Puede un condómino considerado individualmente convocar a asamblea si representa una cuarta parte del valor del condominio? consideramos que sí, pero que habría aclarar aquí que no es facultad o derecho de los condóminos el convocar a asamblea, sino en todo caso del juez.- Los condóminos tienen solo la facultad o el derecho de solicitar al juez para que éste a su vez convoque a asamblea, acreditando sus aseveraciones de acuerdo con las circunstancias que lo motiven.- Con respecto a este punto Mario Bendersky señala: "Debe considerarse inobjetable una disposición reglamentaria que expresamente prevee que la asamblea será invalidada si es convocada por quién no estaba facultado para ello, pues en tal caso la situación tendrá el mismo valor que si fuese efectuada por un tercer extraño al consorcio y agrega en relación con lo antes expuesto: cabe observar que frente a un hipotético derecho que autorice a cualquiera a convocar a asamblea, se opone el positivo derecho de los restantes propietarios de no verse requeridos a reunirse en forma constante, quizás para tratar asuntos intrascendentes o destinados a satisfacer una inquietud ocasional del partícipe del consorcio que efectúa el llamado, cuando ello debe tramitarse por las vías reglamentarias previstas". (111)

En nuestra actual ley en el capítulo relativo a la administración se encuentra mejor redactada y contempla quienes están autorizados a convocar a asamblea, con lo cual reduce las posibilidades de posibles conflictos de los condóminos entre sí y en su caso con el Administrador, ya que en la ley se marcan los lineamientos a seguir para estas situaciones.-

G).- ORDEN DEL DIA.-

Por orden del día debemos de entender la lista de materias o temas que deberán de tratarse en la Asamblea.- Se ha considerado que la orden del día cumple con dos funciones; la primera es que tiene la orden del día como fin el informar a los condóminos las materias o temas sobre los que versará

(111) Mario Bendersky, Nulidad de Las Asambleas en el Régimen de Propiedad Horizontal, Pág. 104.

la asamblea, para que así estén en posibilidad de prepararse a discutir los problemas que se consideren oportuno tratar y resolver. La segunda función sería que delimita en cierta forma la orden del día las facultades de la asamblea, en el sentido de que no podrá tratarse un asunto diverso a los indicados en ella, salvo cuando se presente el caso de exigir responsabilidad a la administración, convocada por el comité de vigilancia.

El orden del día debe ser clara y precisa, es decir debe indicar con exactitud el objeto a tratar y así no dar lugar a una equivocación; la redacción del orden del día corresponde a la persona que esté encargada de la convocatoria y que normalmente es el administrador. Consideramos que el comité de vigilancia, así como los condóminos pueden solicitar se inserte en la Orden del Día, los puntos que crean necesarios para su discusión. El Orden del día, debe de ser completa, para lo cual debe contener todos y cada uno de los asuntos que los condóminos deberán tratar en la Asamblea ya que con esto se trata de evitar confusiones o problemas señalando así claramente los puntos esenciales que han de someterse a la consideración de la asamblea.

Mucho se ha discutido sobre la posibilidad de que la Asamblea pueda deliberar sobre materias que no estén incluídas en el orden del día, que en algunos casos tienen relación con los puntos incluídos en ésta; y así en la doctrina por algunos autores se considera que la asamblea puede discutir y resolver sobre puntos o temas que no han sido incluídos en la orden del día; con tal de que sean una consecuencia normal de los objetos materia de la deliberación dentro de la asamblea.

Cooper Royer señala lo siguiente: "Es necesario hacer incapié en que las resoluciones de la asamblea tomadas relativamente sobre asuntos que no figuran en el orden del día y originados por incidentes propios de la discusión, son válidas en tanto estos incidentes no sean creados y preparados para obtener por sorpresa las resoluciones sobre ellas".(112)

(112) Cooper Royer, *Traite Des Societes Anonymes*, París No. 530, Pág. 505, (Citado por Don Joaquín Rodríguez y Rodríguez).

En igual forma A. Brunetti señala que: "En las asambleas pueden tratarse materias que sean consecuencia lógica de las indicadas en el Orden del Día".(113)

Considero acertadas las opiniones de los autores antes citados ya que es muy posible que surjan puntos que no estaban incluidos en la orden del día a tratar durante las deliberaciones, pero que en todo caso es un poco dudosa la apreciación, de si deben de considerarse con los puntos que debieron tratarse conforme al orden del día. Surge una pregunta interesante en torno a que si debe considerarse nula la asamblea si se han tocado diversos puntos a los señalados en el orden del día, de lo cual podemos decir que sólo estarían afectados de nulidad, los puntos que no fueron incluidos en el orden del día, pero que esta nulidad deberá solicitarse ante la autoridad jurisdiccional competente y por la persona que tenga un interés jurídico en su obtención.

Si los temas tratados no fueron mencionados en su totalidad en el orden del día considero que es justa la sanción de anulabilidad, puesto que es por una razón muy lógica muchos condóminos al examinar el orden del día, ven los puntos a tratar en la asamblea y consideran que los citados puntos no tienen la mayor reelevancia para ellos o simplemente no le afecta en sus intereses, considerando que no tienen aplicación en ellos y por esa razón ellos deciden no asistir a la asamblea y que por diversas situaciones en una Asamblea se llegan a tratar temas diversos a problemas que se han suscitado, y que éstos si tienen una importancia general para todos los condóminos o que en alguno de los casos llegare a efectarle en alguna forma; y en este caso si es de considerarse que la asamblea sea nula en cuanto a esos puntos no incluidos en el orden del día.

Mario Bendersky en relación con el punto antes tratado señala lo siguiente: "Todo agrupamiento al que se convoca para deliberar, debe estar debida y claramente informado del motivo de la reunión, es decir, de los asuntos que han de tratarse y someterse a resolución de la misma dicho requi-

(113) Antonio Brunetti, Trattato Dei Diritto, Delle Societa, Tomo II, Milano 1948 No. 568, Pág. 305.

sito obedece fundamentalmente a la necesidad que cada miembro del grupo pueda tomar conocimiento necesario para emitir en su oportunidad, un voto consciente a favor o en contra de las propuestas en examen; la omisión de indicar en la convocatoria el orden del día en el tratamiento de la asamblea, de asuntos no incluidos en la asamblea vigente se encuentra viciada de anulabilidad el acto".- (114)

Eduardo J. Laje piensa que afirmando en cada caso concreto debe meditarse la buena o mala fé del copropietario inasistente y si su voto en caso de haber concurrido hubiera podido alterar el sentido de la decisión.- Ya en la práctica lo que comúnmente se ha usado es poner como un último punto en la orden del día el título de varios o asuntos diversos y así evitar confusiones o señalar como título todos los demás temas que los condóminos deseen tratar en relación con los anteriores.-

H).- LA ORGANIZACION Y EL QUORUM EN LAS ASAMBLEAS.-

La Asamblea requiere para su funcionamiento de una organización y ésta a su vez requiere de órganos o elementos como pueden ser el Presidente, el Secretario y en su caso el escrutador, siendo el presidente el órgano principal de la Asamblea y que puede ser cualquiera de los condóminos, algún miembro del comité de vigilancia o alguna persona extraña al condominio, ya que la ley nos señala expresamente quien debe de presidir las asambleas, por lo que la ley deja a los condóminos en libertad de designar quien dirigirá la asamblea, señalando dicha libertad en el reglamento del condominio en su Artículo 34, Fracc. IV en relación con el Art. 27, Fracc. VII de la ley.- La designación del presidente de la asamblea es indispensable pues sus funciones son de elemental necesidad para la buena marcha de toda asamblea, ya que sus atribuciones principales son las de preservar el orden, dirigir los debates, teniendo cuidado de que en las asambleas se orienten y resuelvan los puntos sobre los que versa el orden del día, y en ocasiones podría dársele voto de calidad para el caso de empate entre los asambleístas.- La organización de la asamblea puede estar constituida de la siguiente forma: Presi-

(114), Mario Benderky, Ob. Cit., Pág.126.

dente, que podría ser algún condómino designado de entre los presentes; Secretario el administrador a quien la ley le otorga dicho cargo (Art. 27, Fracc. VII) y por último un escrutador que puede ser alguno de los condóminos o algún miembro del comité de vigilancia que se encargaría de verificar el quórum de asistencia para la Asamblea.- El Secretario de la Asamblea tendría encomendada como función principal la redacción del acta de asamblea así como dar lectura a los documentos justificativos y en algunos casos proporcionar los datos e informes necesarios para los condóminos.- El escrutador como ya se dijo se encargaría de verificar la existencia del quórum necesario para considerar válidamente constituida una asamblea así como recoger la votación en los acuerdos que se tomen en la misma.- Para el caso de que no se llegare a nombrar a alguna persona como escrutador el secretario podría suplir las funciones de este último.-

El reglamento del condominio debe forzosamente preveer las reglas de la asamblea tanto en su organización como en la de su deliberación, ya que en la ley sólo se señala que el administrador debe fungir como secretario de la misma por lo que los condóminos deben de regular todos los puntos necesarios para el funcionamiento de la Asamblea, pudiendo crear órganos y formas de designación y en su caso funcionarios.-

EL QUORUM EN LAS ASAMBLEAS.-

Llegamos al punto medular de la Asamblea, sin el cual no se puede deliberar ni tomar acuerdos válidamente, por consiguiente por quórum debemos entender el número de propietarios o condóminos reunidos en la Asamblea que representan el mínimo señalado por la Ley para que una asamblea puede deliberar válidamente.- Como ya hemos podido observar el quórum es el elemento esencial para poder sesionar en una asamblea, ya que sino se reúne un mínimo de propietarios señalado por la ley, por el Reglamento o en la escritura constitutiva del régimen no se podrán tomar acuerdos válidos.- Esto es claro, ya que siendo la asamblea un órgano colegiado, sino se encuentra integrado por mínimo de sus elementos no existiría como tal y por lo tanto no podría sesionar válidamente.

Este mínimo de asistentes en la Asamblea es establecido en el Artículo 28, Segundo Párrafo de la Ley de Condominio de 1972 que dice: "Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá un quorum de noventa por ciento de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria el quorum será cuando menos del 51 % de los votantes.- Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por mayoría de los presentes".- La ley de la materia no señala un quorum especial para cada una de las asambleas ya sean generales o sean de grupo; por lo que la ley considera que deben de ser el mismo mínimo para ambas asambleas.- Es necesario hacer mención que en cada caso que no se reúna el quorum necesario, debe de seguirse el mismo procedimiento para la segunda convocatoria esperando los diez días y notificando por escrito a los condóminos de la celebración de la Asamblea en segunda convocatoria y en igual forma deberá hacerse para una tercera o ulterior convocatoria.-

Minervini expone sus ideas en igual término que los puntos antes tratados diciendo: "El número mínimo de accionistas para formar el quorum, se establece directamente a determinar el número mínimo de porcentaje necesario para formar el quorum, se establece directamente a determinar el número mínimo de votos que son necesarios para tomar una resolución.- Cuando se admite que los estatutos pueden exigir para la validez de una deliberación un número mayor de votos de aquel fijado por la ley, implícitamente se está aceptando que también es necesaria la presencia de un número mayor de condóminos".- (115).- Para la constitución regular de una asamblea es decir para formar el quorum; es conveniente saber si es factible que se pueda reducir el mínimo legal de propietarios asistentes a la asamblea es decir el quorum; a lo que consideramos que no es posible, ya que la ley señala dichos preceptos como mínimos, a los cuales no se les puede disminuir, ya que es una norma de orden público y por lo tanto no se está en posibilidad de modificarla en un sentido diverso al deseado por la ley; por el contrario si podemos pensar en la posibilidad de aumentar el quorum mínimo, más no de disminuirlo.

(115) Minervini, Quorum Nelle Assemblea Straordinarie Delle Società Per Azioni, Diritto e Giurisprudencia, (Citado por Gustavo Adolfo Nobile), Pág. 121.

Como ya se había citado que de no lograrse un quorum necesario en la asamblea no podrán tomarse deliberaciones válidas y consecuentemente las resoluciones; en igual forma piensa el tribunal de casación italiana por el que ha declarado que una decisión adoptada por falta de quorum es nula y la acción consiguiente compete a cualquiera que tenga interés legítimo sin limitación de preinscripción o decaimiento; además señala dicho tribunal que en especial el vicio no se refería a la expresión o manifestación de voluntad de la asamblea de condóminos y por ende a la deliberación en si misma considerada, sino más bien a la existencia misma del órgano deliberante.-

Otro punto interesante a tratar es aquel por el que debe considerarse que si durante todo el tiempo que dure la asamblea debe existir el quorum o sea desde el momento que declara el presidente iniciada la Asamblea hasta que se recoja la votación.- El Lic. Joaquín Rodríguez y Rodríguez sostiene lo siguiente: "Una vez que se comprueba inicialmente el quorum de asistencia la ausencia posterior no desintegra la asamblea". (116)

Por consiguiente la asamblea ya se encuentra constituida por haber reunido el quorum necesario señalado por la ley, por el reglamento o en su caso por la escritura constitutiva, lo que sucedería al retirarse alguno de los condóminos de la asamblea, sería que posiblemente no llegaren a tomarse los acuerdos o resoluciones válidamente por falta de la mayoría requerida (quorum para votación) ahora bien si se llega a reunir el número de personas necesarias para la votación y tomar con ello un acuerdo válido no encontramos en nuestra forma de ver problema alguno.- Como ya se había analizado si llegare a faltar propietarios o condóminos para reunir la mayoría requerida y se toman los acuerdos y resoluciones sin los mínimos requeridos, dicha deliberación o acuerdo podrá impugnarse por cualquiera de los condóminos que se sientan afectados en sus intereses por la adopción de dicha resolución sin el mínimo requerido; ya que como analizaremos más adelante las resoluciones tomadas legalmente en la Asamblea son obligatorias tanto para todos

(116) Joaquín Rodríguez y Rodríguez, Tratado de Sociedades Mercantiles, Pág. 54.

los condóminos ausentes, como para los disidentes (Art. 28 último párrafo de la Ley de la materia).-

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio hace distinción sobre como debe de tomarse en cuenta el valor representado por los porcentajes del edificio para la formación del quorum, haciendo sólo referencia a los votos en su Artículo 27, Fracc. II en relación con el Art. 4o. Fracc. V en donde se establece que cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local que represente en el total del condominio.-

I).- SOBRE LA INTERVENCION DE LOS ACREEDORES REGISTRADOS EN LAS ASAMBLEAS.-

Este punto es una innovación en la actual ley de mil novecientos setenta y dos y que no aparecía en la iniciativa de esta ley y que consideramos conveniente para mejor comprensión del tema el transcribir las razones por las cuales se incluyó dicho precepto y en la que se decía lo siguiente: "En el segundo supuesto del Art. 11 de la ley, al mediar crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de votos se reducirá en proporción al precio que hubiere pagado el condómino y el resto corresponderá al acreedor a quien se faculta a asistir con voz y voto si presenta la constancia de su crédito y su deseo de comparecencia conforme al Art. 31, Fracc. I.- Se creyó conveniente que en está forma el acreedor, por su indiscutible cuidado a la conservación de la cosa, intervenga a su vez en la medida de su interés económico; y respecto a las instituciones oficiales que propicien y financien las obras, su derecho a asistir se vincula al interés público que con éllas atienden".- (117).-

En la Cámara de Diputados al hacerse la primera lectura del proyecto de la ley vigente se dijo: "Hacemos nuestras las consideraciones que contiene su parte relativa el dictamen del senado de la república.....; la adición que permite al acreedor acudir con voz y voto a las asambleas del

(117) Diario De Los Debates de la Cámara de Senadores, Pág. 7. "XLVIII Legislatura" Tomo III, Año III, Núm. 34.

condominio en la medida de sus intereses económicos o del interés público que prive según sea el caso". (118)

Posteriormente en la segunda lectura del trámite para discusión de la ley en lo general el entonces diputado Juan Landerreche Obregón, hizo uso de la palabra para hablar en contra del dictamen y en especial de la intervención de los acreedores en las Asambleas transcribiendo a continuación lo conducente: "El otro punto es la intervención de los acreedores hipotecarios en la administración de los condominios, una positiva aberración jurídica, va en contra de todo sistema de la hipoteca que deja en libertad al dueño de disponer de la cosa hipotecada que determine absolutamente la administración, en el manejo de la cosa hipotecada y esa es la ventaja fundamental de la hipoteca".- El mismo expositor posteriormente dice que el senado de la propia cámara de diputados da una explicación satisfactoria sobre dicha intervención, lo cual es verdad y continúa diciendo: "Y es tanto más de rechazarse este principio, cuando si meditamos cual es la situación de los departamentos en condominio, fundamentalmente de los departamentos de habitación, este principio permite que un acreedor intervenga en el manejo de la habitación propia no solamente del deudor, sino de todos los demás condueños que son propietarios del condominio". (119).- Considero que en cierta forma el citado diputado Landerreche en el primer punto tratado no atacó el problema en el fondo, como así lo hizo en el segundo párrafo transcrito ya que terceras personas extrañas vengan a disponer de los bienes de otras personas con las cuales no tienen ninguna relación jurídica, sino simplemente el acreedor tiene un derecho real de hipoteca derivado de un crédito, pero nunca un derecho personal para poder asistir a las asambleas e intervenir y entorpecer la administración del mismo, ya que si el acreedor interviniera en las asambleas su decisión va a repercutir sobre los demás condóminos ya que las decisiones de una asamblea obligan a todos los condóminos ya sean ausentes o disidentes.- En cierta forma estamos de acuerdo en que se le de voz y voto en las Asambleas a los que en la ley llaman acreedores, pero que en realidad son los titulares del dominio, para los casos de las compraventas con reser

(118) Diario De Los Debates de la Cámara de Diputados, Pág. 11.

(119) Diario De Los Debates de la Cámara de Diputados, Pág. 14.

va de dominio, en las que el VENDEDOR se está reservando el dominio y por lo tanto todavía es propietario del bien, y por lo tanto con un interés en que se sigan cumpliendo o se lleve una buena administración del condominio, pero no así con respecto a los acreedores hipotecarios los cuales se encuentran protegidos, con la garantía real de que son titulares sobre el departamento, vivienda, casa o local y que se presume cubre la totalidad del crédito en caso de incumplimiento, por lo que no hay justificación o razón alguna por la que deba permitírseles tener voz y voto en una asamblea ya que son los terceros extraños a quienes sólo les interesa su dinero y no si falta agua, si existe un conserje, si esta tapado un tubo, si hay suficientes lugares para estacionamiento si están cubiertas todas las cuotas de administración si falta el velador, si están cubiertos los impuestos prediales, etc. consideramos que la razón que motivó a los legisladores a incluir esta tontería fué con motivo de la construcción de condominios de interés social en zonas de regeneración urbana, y que en lugar de solo limitar o reglamentar este tipo de departamentos, viviendas o locales de interés social aplicaron en forma general esos principios a los condominios, y lo cual es perfectamente fuera de toda lógica y técnica jurídica, ya que en la iniciativa de ley como lo señala hace referencia al Art. 11 en donde se trataron los condominios de interés social en las zonas de regeneración urbana, con lo cual da a entender que sólo debió haberse limitado a los condominios ya citados y no a la generalidad de los regímenes en condominio, pero que esta intervención de un acreedor hipotecario no deja de ser sino una tontería.-

Además como lo señalamos el Acreedor Hipotecario con la garantía real que tiene constituida en su favor y el derecho de persecución de que goza sobre el bien, sobre el que recae está perfectamente protegido y que en caso de incumplimiento o de observar que se están menoscabando su derecho real de hipoteca puede exigir el pago anticipado del crédito así como el de sus intereses por incumplimiento del contrato.-

Mariano Fernández y Martín Granizo sostienen en relación a la asistencia de personas ajenas a la asamblea lo siguiente: "Por lo que a la

nuestra se refiere pueden asistir a las juntas personas que no tienen tal carácter, así acontecerá por ejemplo, que el administrador y el secretario sean ajenos a la comunidad mas en esta hipótesis entendemos que la asistencia no se opera a título de un auténtico derecho, como acontece como con los propietarios y si de lo que pudieramos llamar asistencia técnica o asistencia técnico-administrativa en cuanto a tales cargos, en dichos casos suele ser desempeñados por especialistas con el objeto de lograr el mejor funcionamiento de la comunidad, para la solución de sus problemas económico-administrativos". (120)

J).- DE LA VOTACION EN LAS ASAMBLEAS.-

Las votaciones de las asambleas, como ya se había tratado el tema en cuanto al quorum en el inciso h) anterior, para constituirse la asamblea; ya reunidas éstas para que un acuerdo sea válido, deberá de tomarse mediante voto emitido en favor de las propuestas y con los mínimos de quorum que señale la ley, el reglamento y la escritura constitutiva, y que esta votación, puede llevarse acabo ya sea en forma personal o por medio de apoderado, Art. 27, Fracc. IV.-

Podemos encontrar dos tipos de votaciones en las asambleas las nominales y las económicas, la ley en su Art. 27 Fracc. V y VI, el primer caso o sea las nominales se refiere a aquellas, que representan el voto por unidad habitacional o comercio y la ley solo señala que deberá ver el 50 más uno de los asistentes, en las resoluciones, pero la ley y el reglamento del condominio podrán señalar una mayoría especial.-

En la Fracción VI del Art. 27 de la Ley se señala un caso especial, que es cuando un sólo condómimo representen más del 50 % de los votos del condominio se señala que se requerirá cuando menos el 50 % de los votos restantes para que se consideren válidos los acuerdos, y también señala el caso de que cuando no se llegare a un acuerdo válido el condómimo que represente más del 50 % o el grupo de condóminos minoritarios podrán someter la

discrepancia a la resolución de una arbitraje si así lo prevé el reglamento del condominio o en su caso a los tribunales competentes.-

En la ley se señalan varios casos de votaciones de una mayoría especial, y como son los siguientes: en el Art. 7o. de la ley se señala que para la extinción del régimen de propiedad en condominio se requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que en la escritura constitutiva se prevé un porcentaje más alto.-

En el Art. 13, Fracc. V se señala que son bienes de propiedad común 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 se establezca en tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.- En el Art. 26, Fracc. III se señala que para la realización de obras puramente voluntarias, mejoren o no el valor del condominio, será necesario el voto aprobatorio del 75% de los condóminos reunidos en asamblea así mismo el Art. 27, Fracc. II señala que cada condómino gozará de un mínimo de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio al igual que en el Art. 28 se señala los quorums para la validez.- En el Art. 33 de la ley, y 31 de la ley anterior se señala que en relación a los bienes comunes el administrador gozará de las facultades de representación para actos de administración y para pleitos y cobranzas y señala que para el caso de necesitar alguna otra facultad especial se requerirá acuerdo de la asamblea tomado por mayoría del 51 % del voto favorable de los condóminos.- Por último en el Art. 44 de la Ley se señala una mayoría especial del 51% para acordar cuando proceda a la reconstrucción del condominio o la división del terreno y de los bienes comunes que queden o en su caso la venta.- Y señala en su segundo párrafo que para el caso de que no llegare a destruirse en tres cuartas partes de su valor se requerirá para su reconstrucción el voto aprobatorio del 75% de los condóminos y en el Art. 45 de la Ley se señala una mayoría especial del 51% de los condóminos previo dictamen de las autoridades competentes de la reconstrucción, demolición y división de los bienes comunes o en su caso la venta.

K).- DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA Y LA OBLIGATORIEDAD DE LAS RESOLUCIONES TOMADAS EN LA MISMA.-

Mediante las actas de asamblea se dejará asentado fehacientemente la celebración de las mismas y en la fecha señalada en la convocatoria, para poder así tener un fundamento de lo acordado en las asambleas, ya sea para la fijación de las cuotas de administración, del uso de los estacionamientos, o en general de cualquier situación que llegara a presentarse en la vida del condominio.- El Art. 27, Fracc. VIII señala que el secretario llevará un libro de actas que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, el cual es autorizado, en la Oficina General Jurídica y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal en este libro deberán de asentarse todas las actas que se celebren ya que todas aquellas resoluciones que fueron tomadas válidamente no tendrán ningún valor ni fuerza jurídica sino se encuentran asentadas de una forma fehaciente y firmadas por el Presidente de la Asamblea y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.-

El asentar estas actas de asamblea en el libro de actas respectivo es de vital importancia sobre todo cuando deba de procederse para el cobro de las cuotas de administración que deba de cubrirse, como se señala en el Artículo 37 de la Ley vigente en la que se señala que las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento en condominio.- Además de que traerá aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, si esta va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de la copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio en su caso en que haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos.- Si estas actas de Asamblea reúnen los requisitos antes señalados que

es el quorum para considerar legalmente instalada la asamblea y son tomados los acuerdos por la mayoría exigida de votos para cada caso son válidos plenamente los acuerdos y obligan tanto a los ausentes como a los disidentes y por lo tanto tienen que estar a lo determinado por la Asamblea, como lo establece el Artículo 28, 4o. párrafo de la ley; al señalarlos que las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos inclusive a los ausentes y disidentes.-

2.- EL ADMINISTRADOR

A).- CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.- Para poder tener y dar un concepto de Administrador resulta indispensable saberlo definir que debe entenderse por Administración.

Para el maestro AGUSTIN REYES PONCE lo define como "El conjunto sistenático de reglas para lograr la máxima eficiencia en las formas de estructura y manejo de un organismo social" (121); y esto aplicado ----- al Régimen de Propiedad y Condominio materia del presente estudio podríamos decir que : "Es el conjunto de reglas que buscan lograr resultados de máxima eficiencia en la coordinación de las cosas y personas que integran un Régimen de Propiedad y Condominio".

En este caso el Administrador viene a ser la persona encargada de llevar a cabo toda esta serie de técnicas para lograr los resultados de máxima eficiencia en la coordinación de las cosas y personas que integran el citado Régimen de Propiedad y Condominio; es el ejecutor de esta actividad que tiene como resultado la previsión, planeación, control y organización, siendo éstos los elementos esenciales de toda administración y que no responden a las siguientes cuestiones o preguntas: Previsión - ¿Qué puede hacerse?, Planeación - ¿Qué se va a hacer?, Organización - ¿Cómo se va a hacer?, Control - ¿Cómo se ha realizado?

Una vez expuestos algunos de los puntos sobre los que son principios elementales de administración y como consecuencia de ello haber dado una definición de lo que deben entenderse por administración, y que por Administrador, ya que éste es el ejecutor de los actos de administración, así podemos definir al administrador jurídicamente hablando y para los efectos de este estudio como: "El ejecutor de los actos y acuerdos, tomados

(121) Agustín Reyes Ponce, Administración de Empresas, Teoría y Práctica, Primera Parte, Págs. 26 y 27.

por la Asamblea de Condóminos, representante de éstos últimos, pero sólo en relación a los bienes de propiedad común que integran el Régimen de Propiedad y Condominio, frente a terceros.

En relación con la naturaleza jurídica de las funciones del Administrador: ésta ha sido objeto de estudio por diversas corrientes doctrinales; para algunos autores el Administrador debe ser un representante del condominio, en sí mismo considerado, para algunos otros, que es nuestro caso se considera al Administrador como un representante de los condóminos y para algunos otros es un simple ejecutor de actos encomendados por la Asamblea de Condóminos.

Antes de entrar al estudio de cada una de estas doctrinas es necesario aclarar ciertos conceptos y que en este caso para el estudio de este tema es necesario saber que debe entenderse por representación: La representación es la figura jurídica por medio de la cual la declaración de un sujeto capaz produce consecuencias de derecho en la esfera jurídica de otra, que puede tener una incapacidad de ejercicio sin quedar aquél obligado personalmente y sin adquirir para él la titularidad de los derechos mediante esa declaración de voluntad y que puede establecer la ley en forma imperativa respecto a determinadas personas (legal) que puede otorgar voluntariamente una persona a otra (voluntaria) o que por necesidad de lógica jurídica se impone a las personas morales (estatutaria). (122)

Una vez definido lo que debe entenderse por representación podemos expresar alguna de las teorías al respecto de la naturaleza jurídica de las funciones del Administrador.- En la Ley Argentina se le reconoce personalidad jurídica al Administrador y se le considera como representante de los propietarios, como lo establecen los artículos 9 incisos a) y b) de los Artículos 11 y 15 de la Ley de la Materia en la que se señala en uno de los puntos del Reglamento de la Copropiedad y Administración debe proveer obligatoriamente lo referente a la designación de un representante de los propietarios, encargado de la gestión de los intereses comunes, quien deberá tener las facultades y obligaciones que la Ley les impone; además de las que los propietarios decidan otorgarle, a fin de asegurar el mejor funcionamiento del Régimen de Propiedad y Condominio.

(122) Rafael Oliveros Lara.- El Poder y El Mandato en el Derecho Civil Mexicano, Pág. 111.-

HERNAN RACCIATTI nos expone en relación con este punto lo siguiente: "El problema se reduce a encontrar la respuesta adecuada a la siguiente cuestión: ¿El Administrador representa al consorcio de propietarios o a cada uno de los dueños individualmente considerados? según sea una u otra solución que se adopte, entre dos extremos, distintas serán las consecuencias prácticas y jurídicas derivadas de la intervención de dicho funcionario según veremos más adelante" .-"El problema que haya íntimamente ligado al relativo a la naturaleza jurídica del consorcio, se plantea principalmente por que la Ley especial, al referirse en sus diversas disposiciones al representante, lo hace designándolo como representante de los propietarios, sin mencionar para nada al consorcio; de ello se ha deducido el carácter romanista o individualista, tal como lo impera en nuestro Código Civil, que ha llevado a varios autores a la conclusión de que el Administrador representen individualmente a los condóminos en la gestión de los intereses comunes.- Si bien la ante dicha solución parece ser de primera vista la más acertada, por sus concordancias con los principios aplicables al condominio común, tal cual legisla el código; nosotros sostenemos que en virtud de las razones que expondremos a continuación, que dicho funcionario no representa a cada propietario personalmente considerado, si no al consorcio que los mismos integran cuyo especial carácter de ente sui-generis, titular de derecho y obligaciones, hemos pretendido demostrar". (123)

De la teoría antes expuesta por RACCIATTI, y de los fundamentos antes expresados podemos decir que si bien es cierto que las características y funciones del Administrador se asemejan a la figura de la noción o concepto de persona jurídica, y que si bien no llega a constituir una verdadera entidad de derecho en sentido estricto, debe tomársele, como un todo en si mismo considerado, de los derechos y obligaciones que le son comunes a los distintos titulares y que en virtud de un aspecto societario, que en este caso la Asamblea de Condóminos ofrece, podremos en consecuencia considerar que el Administrador no es un representante de cada uno de los dueños en forma individual, sino del consorcio constituido por todos ellos, cuyo objetivo o fin es la consecución de un fin común en beneficio de los mismos condóminos.

En nuestro derecho positivo mexicano esta tésis no es válido considerarla por las siguientes razones: PRIMERO.- La ley no reconoce a la Asamblea de Condóminos, personalidad jurídica alguna, de acuerdo por lo establecido en el Artículo 25 del Código Civil vigente para este Distrito Federal.

SEGUNDO.- En la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio sobre bienes inmuebles nunca se le reconoce personalidad jurídica y al hacerse mención sobre este punto en los Artículos 31 Fracción XIII y 33 de la Ley citada, siempre se habla de la representación de los condóminos en sí mismo considerados como tales y nunca como un consorcio o persona diferente a los condóminos y que en el citado Artículo 33 se establece que el Administrador en relación a los bienes comunes, tendrá las facultades de representación de un Apoderado General de los Condóminos para Administrar Bienes y para Pleitos y Cobranzas, con facultades para absolver posiciones; por lo que en este Artículo se puede observar que el Administrador viene a ser un representante en lo individual de cada condómino y salta la pregunta para el caso de que alguno de los condóminos llegare a incumplir con sus obligaciones en relación con los bienes comunes y si se considera al Administrador como representante de cada uno de los condóminos en lo particular al incumplir con sus obligaciones uno de ellos como ya se indicó en relación a los bienes comunes ¿Cómo podría el Administrador exigirle el cumplimiento de su obligación al condómino que incumpliera,? siendo que dicho condómino es representado por el Administrador y éste por lógica jurídica no podría actuar en su contra, ya que un apoderado no puede actuar en contra de su poderdante; aunque en el Artículo 31 fracción XIII de la Ley encontramos algo que nos ayuda a solucionar el problema, y que por error en la redacción de la vigente Ley de 1972, se modificó la redacción del Artículo 31 de la Ley de 2 de diciembre de 1954, en la que se decía que: "El Administrador será el representante de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, y que en la vigente Ley en su Artículo 33 se modifica la redacción diciendo que sería en relación a los bienes comunes, y que consideramos acertada la redacción del Artículo 31 de la anterior Ley de 1954 ya que el condómino que reiteradamente incumpliera con sus obligaciones, podrá ser demandado por el Administrador con la representación de los demás condóminos, por haber incumplido alguno de los asuntos que les era comunes a los condóminos, en este

caso su mayoría y que al incumplir el condómino automáticamente deja de tener interés en los asuntos comunes, y así caemos en el supuesto que señala la ley, por lo que jurídicamente hablando puede ser demandado el condómino que incumpla por el Administrador, sin que se confunda la personalidad de representante y representado, cosa que no se puede aseverar en la actual ley ya que se refiere exclusivamente a los bienes comunes y no a los asuntos comunes como señalaba la anterior Ley; y al incumplir sus obligaciones respecto a los bienes comunes estamos en presencia de una confusión de personalidades.

Por otra parte el Código Italiano de 1942 disponía que el Administrador tiene la representación de los participantes en el Condominio (Art. 1131) mismo que fué asimilado en los mismos términos por nuestra Ley de 1954 y la vigente en 1972.

Dentro de los autores que sostienen que el Administrador representa al condominio y no a los condóminos en lo particular es decir que constituye un ente distinto a los condóminos encontramos a OLIVIERO BOSISIO, quien sostiene "Se podría decir que el Administrador representa no a los condóminos, sino al condominio (citado por el Lic. Manuel Borja Martínez), continúa diciendo "Pero el condominio no tiene personalidad jurídica, y por esto no puede ser representado, ni se puede hablar, desde un punto de vista jurídico, de administrador del Condominio".- ORLANDO GOMEZ GIL expresa su opinión en el mismo sentido.(124)

Debemos considerar que la representación que se otorga es una representación legal o es una representación voluntaria, individualmente otorgada por cada uno de los condóminos, al respecto encontramos dos corrientes: Los que sostienen que la representación con la que actúa el Administrador es legal y que la Ley es la que enuncia sus facultades y le otorga el cargo ; en este sentido ANDRES RAFAEL PALMIERO nos dice: "Desde el momento que al Administrador, comienza la vigencia de un mandato legal que nace precisamente como consecuencia de la designación.- En razón de que la Ley atribuye a la persona designada, las funciones que debe cumplir y la facultad para ello invistiéndolo de personería, con asignación de obligaciones; es evidente que el mandato nace en la Ley como requisito del sistema especial" (125).

(124) Manuel Borja Martínez, Ob. Cit., Pág. 227

(125) Andrés Rafael Palmiero, Ob. Cit., Pág. 303

En igual sentido expresa su opinión HERNAN RACCIATTI.- (126)

Otros autores por el contrario sostienen que la representación con la que se ostenta el Administrador es otorgada por cada condómino en lo personal y como consecuencia de ello, estaríamos en la posibilidad de que esta representación podría ser revocada por cada uno de los condóminos en igual forma. En este sentido se expresa PIERRE POIRIER y ACDEEL SALAS , quienes sostienen que la muerte de un propietario pone fin al mandato del representante legal, aún cuando debe concluir los asuntos iniciados. (Art. 2600 C.C.).

Queda a nuestro criterio una última posibilidad que es la de considerar una tercera teoría que sería ecléctica, que es la combinación de una representación legal, con una voluntaria, esto es por lo siguiente: En nuestra Ley se menciona que el Administrador tendrá en relación a los bienes comunes, facultades para actos de administración y para pleitos y cobranzas, con facultades para absolver posiciones; hasta este supuesto tendríamos una representación legal; continúa diciendo el Artículo 33 de la Ley de la Materia: pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los condóminos.- A esta representación podríamos llamarla voluntaria, ya que es otorgada por la Asamblea de Condóminos, para actos determinados o sólo otorgando facultades especiales y que por voluntad de ese cuerpo colegiado se le otorgan.- Hay quienes se preguntan ¿qué sucedería con los condóminos que no emitieron su voto favorable, otorgando las facultades de representación?; debe entenderse que ellos también otorgaron su representación ya que en el Artículo 28 de la Ley en su último párrafo se establece "Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y dicidentes".- Como ya este punto había sido objeto de estudio en el inciso k) de este mismo tema y como señalamos esto fué una adopción íntegra de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Podría el Administrador como representante de los condóminos en relación a los bienes comunes, representar a cada condómino en lo particular en cuanto sus partes privativas, a lo que podemos contestar en dos formas, la primera en forma negativa si se considera que actúe por cuenta propia sin haber mediado la autorización expresa o el mandato correspondiente, ya que el Administrador sólo representa a los condóminos en todo lo relacionado con los bienes comunes y no así por lo que respecta a sus partes privativas o de índole particular; y la segunda sería que para tal caso deberá otorgar cada condómino en lo individual determinando las facultades necesarias para los asuntos que éste le encomendará al Administrador.

De lo anterior podríamos concluir lo siguiente el Administrador es la persona física o moral encargada de llevar a cabo o ejecutar los actos y acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos y actuar con la representación de estos últimos en relación con los bienes comunes que integran el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad y Condominio .

B).- FORMA DE DESIGNACION.- En cuanto a las formas de designación del Administrador podríamos señalar tres principalmente: la primera sería una designación legal; la segunda sería la designación voluntaria; y la tercera la designación judicial.

La primera la designación legal es aquella que por imperativo de la ley, señala la forma y procedimientos que deben de seguirse para la designación del Administrador sin los cuales, no se entendería conferido el cargo.

La designación voluntaria que sería aquella que como su nombre lo indica, no requiere de más formalidades para su designación, que el hecho de conferirle al Administrador por un acto voluntario por parte de los condóminos reunidos en Asamblea. (Mayoría o unanimidad según se prevee en el reglamento).

La designación judicial que sería aquella que realiza el órgano jurisdiccional en virtud de una sentencia por la que resuelve una controversia sometida por los condóminos, a la autoridad, sobre la designación de la persona que haya de administrarlos.

En relación con la designación legal, nuestra vigente ley en su Artículo 30 (Art. 29 de la Ley anterior) nos dice: "Los condóminos, serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta Ley y del Reglamento del Condominio"; asimismo en el Artículo 34 Fracción V nos señala que el Reglamento de Condominio contendrá cuando menosV.- Forma de designación y facultades del Administrador.

La ley de la materia, sólo nos señala los requisitos y formalidades que debe de contener el reglamento y quien puede ser administrador, ya sean personas físicas o morales, pero que éstos deben ser designados por la Asamblea en los términos de la Ley o del Reglamento del Condominio; pero en muchas ocasiones el Reglamento es elaborado por las personas que constituyen el Régimen de Propiedad y Condominio, queda a la elección de la persona que lo redacte utilizar cualquier medio o forma de designación del administrador, siempre y cuando no contravenga las Leyes de orden público y las buenas costumbres.

La designación voluntaria: no tiene en sí mayor problemática ya que con esta sólo se requiere de la manifestación de voluntad y que recaiga el acuerdo correspondiente de la Asamblea para la designación del Administrador y que se tenga a éste por designado.

La designación judicial en nuestra ley no existe disposición alguna que establezca este tipo de procedimiento expresamente pero que por la flexibilidad que la ley da a este respecto existe la posibilidad que se dé esta situación como resultado de un conflicto de intereses y no pueda ser acordado por la Asamblea por no prevenir quorum u otras circunstancias y como consecuencia de ello someter dicho conflicto ante el órgano jurisdiccional. (Art. 41 L.R.P.C.)

Una obligación del Administrador paralela a su designación es la garantía que debe otorgar éste al aceptar su cargo y entrar a desempeñar sus funciones como tal, a fin de garantizar su fiel desempeño de su actuación, así como el manejo de los fondos, señalado en el Artículo 29, Fracc. IV de la ley.- Podríamos también preguntarnos en relación a la designación del Administrador si es requerida, alguna capacidad especial para el desempeño de sus funciones establecidas en la ley; el Artículo 30 de la Ley nos señala la posibilidad de que sea una persona física o moral, sin que sea necesaria la especialidad o el conocimiento del régimen o en su caso puede constituirse un fideicomiso, por medio del cual una institución fiduciaria se encargue de la Administración; en general como ya se dijo no se requiere de algún requisito en especial para poder desempeñar dicho cargo.

C).- FACULTADES EJECUTIVAS Y REPRESENTATIVAS.- Estas facultades son propias del Administrador y además importantes, ya que a él le corresponde ejecutar los actos y los acuerdos dictados por la Asamblea de Condóminos, así como los actos tendientes a la conservación y mejora de los bienes comunes objeto de administración, así como también la representación de los condóminos en relación a los bienes comunes del inmueble sujeto al Régimen de Propiedad y Condominio.

FACULTADES EJECUTIVAS: Estas serían propiamente las administrativas, señaladas en el Artículo 31 de la Ley, ya que se externan mediante actos realizados por el Administrador, llevando a cabo o cumpliendo los acuerdos dictados por la Asamblea de Condóminos y como su nombre lo indica tendienden a plasmar y realizar los acuerdos y actos que se han propuesto para ejecutar.- Las Facultades Ejecutivas: engloban una serie de actos como podríamos señalar los siguientes, de control, de consulta, de disposición, reglamentaria, etcétera.- Los actos de control, como elemento fundamental de toda administración por el que se establecen sistemas con los cuales se permite medir resultados y saber si se ha obtenido lo planeado o previsto; Las facultades consultivas: serían aquellas necesarias para resolver las dudas planteadas en cuanto a las necesidades y soluciones que se presentan dentro

del condominio.- La Función Contable: ya que en el Administrador recae la responsabilidad de los gastos de mantenimiento y administración, así como del cálculo y el cobro de las cuotas de dichos servicios, a los condóminos, así como planear las necesidades futuras.- Las Facultades de Disposición: ya que para la ejecución de sus actividades requiere de la disposición de los fondos o de las cosas para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes.- Y Las Reglamentarias, necesarias para el estricto cumplimiento de las normas tanto de las señaladas en la Ley, en el Reglamento del Condominio, como de la escritura constitutiva del Régimen y en su caso de la escritura traslativa de dominio, así como la formulación de reglas necesarias o convenientes para el buen uso y conservación de los bienes.

FACULTADES REPRESENTATIVAS.- Estas facultades ya fueron analizadas, al tratar el punto relacionado con la naturaleza jurídica del administrador, en el sentido de que si es o no representante el administrador de los condóminos o de cada condómino en sí mismo considerado; y como ya quedó asentado el Administrador representa a los condóminos con facultades para Administrar Bienes, y para Pleitos y Cobranzas, con facultad para absolver posiciones, en relación a los bienes comunes (Art. 33 de la Ley de Condominio).

Dentro de la vigente ley se señalan diversos casos de representación de los que podemos señalar los siguientes: en el Artículo 26 Fracc. I, se establece que el Administrador, previa licencia de las autoridades competentes, podrá realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador 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.- De esto se desprende que el Administrador lleva la representación de los condóminos, al solicitar la licencia de construcción, número oficial, manifestación de terminación de obra y en general cualquier licencia aviso o permiso necesario para la conservación del Condominio, llevando por lo tanto la representación, pero en cada caso, previa la conformidad del comité de vigilancia. (Art. 31 Fracc. VI y 32 Fracción IV de la Ley de Condominio).

Las señaladas en el Artículo 27 Fracc. VI, en la que se establece en el último párrafo en la que se refiere a las votaciones en Asamblea, que cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios, podrán someter la discrepancia en los términos del Artículo 41 de la Ley, facultándose a los minoritarios, para hacerse representar por persona distinta del Administrador .- Interpretando estas últimas palabras podemos decir que a contrariu-sensu el Administrador puede representar tanto al grupo de minoritarios como al condómino mayoritario.

Así mismo en el Artículo 29 de la Ley se señalan las facultades de la Asamblea en su fracción II se establece la facultad de la Asamblea para fijar las responsabilidades que el Administrador tenga frente a terceros y a cargo directo de él y las que corran a cargo de cada uno de los condóminos en sí mismo considerados, en la que se denota la facultad de representación por parte del Administrador.

En el Artículo 31, Fracción II, en su último párrafo se señala lo siguiente "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 constituyan". En este último párrafo encontramos la representación de sólo algunos de los condóminos, que se encuentran colindando con otras unidades en condominio, o casas unifamiliares que se encuentren dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, ya sean edificios o secciones de una construcción vasta, como se puede apreciar sólo va a representar el Administrador a una parte de los condóminos de la totalidad pero como se indica sólo en relación con la prestación de servicios y de los problemas que surjan por la contigüidad de esos condominios; y no así en relación a los bienes comunes.

En el Artículo 31 fracción XIII se señala que el Administrador le corresponderá exigir con la representación de los demás condóminos al infractor del Artículo 24, de las responsabilidades en que incurra, pero sólo en lo que respecta a los bienes comunes el Administrador llevará la representación de los condóminos, para exigir en su caso la reparación del daño que cause por su actuación.

En el Artículo 33 que ya había sido objeto de estudio al contemplar la naturaleza jurídica del Administrador, así como de los comentarios ya vertidos sobre la modificación que sufrió en su redacción el citado artículo en cuanto a bienes comunes y asuntos comunes y a cuyos comentarios nos remitimos.

El Artículo 39 señala el supuesto de que si el condómino que incumpla con sus obligaciones en relación con los demás condóminos fuere un ocupante no propietario, el Administrador previa autorización del condómino propietario, demandará la desocupación del inmueble; que como se desprende se otorga en este caso la representación en lo individual para proceder a la desocupación del departamento casa o local en condominio.

Otra situación de representación se da cuando el Administrador actuando como representante de los demás condóminos demanda la desocupación del inmueble en condominio, no se entenderá que haya contraposición de intereses, ya que al condómino que se demande se estará actuando con la representación de los demás condóminos, además de estar previsto en el citado artículo 39 de la Ley de la Materia.

D).- RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR FRENTE A TERCEROS Y DE LOS CONDOMINIOS DIRECTAMENTE .-

La responsabilidad del Administrador frente a terceros es de carácter similar que la que tendría un condómino en sí mismo considerado; ya

que el primero ostenta la representación del conjunto de condóminos (en relación a los bienes comunes) por lo que los actos que realice el Administrador siempre repercutirán en el patrimonio de cada uno de los condóminos, ya sea en forma positiva o negativa.

En el Artículo 29 Fracción II de la Ley si se analiza con detenimiento encontramos una falta completa de técnica jurídica, al establecer en la Fracción II que dice 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 .- Pues si en verdad el Administrador representa a los condóminos, por lo que respecta o en relación a los bienes comunes es necesario asentar dos premisas: Si el Administrador es representante de los condóminos ¿Cómo es que la asamblea de condóminos, pueda precisar sobre sus responsabilidades a cargo de él directamente? y que como podemos apreciar cualquier representación, produce como consecuencia el afectar en forma positiva o negativa la esfera patrimonial del representado; luego ¿ Cómo es que se puede fijar una responsabilidad directa en contra del Administrador, si éste actúa a nombre de otro? sólo se puede explicar si hubiera negligencia mala fé o dolo por parte de él, o si se hubiere extralimitado en sus funciones pero que en el último de los casos las responsabilidades serían de los condóminos y éstos una vez que se vieran afectados podrían exigir en su caso la responsabilidad civil o penal al Administrador por su mala actuación o negligencia.

En el supuesto caso de que el Administrador se excediera en sus funciones podríamos decir que no estaba facultado para actuar en representación de los condóminos y por lo tanto la persona con la que contrató, podrá exigir a los condóminos su responsabilidad, y éstos a su vez exigir al Administrador su responsabilidad por daños y perjuicios en exceso de lo actuado en sus facultades.

En relación a la responsabilidad de cada condómino en lo particular que sería en relación con los actos ejecutados u omitidos, sobre su propiedad privativa y en su caso sobre la parte proporcional que le corresponde

sobre los bienes comunes, es importante asentar que en estos casos cada condómino es responsable de los actos que por sí mismo ejecute, así como de las personas que dependan de él o que se encuentren bajo su cuidado para lo cual el Administrador debe de actuar en ejercicio de sus funciones como representante común de los condóminos y exigir la responsabilidad en que incurra el condómino en cada caso.

La ley señala en su Artículo 29 fracción VIII un medio de protección para los condóminos respecto de la actuación del Administrador, frente a terceros, que es el otorgamiento de una garantía; al señalar que el Administrador deberá otorgar una garantía al tomar posesión de su cargo, y que es importante que se de esa garantía, puesto que ésta sería la única protección con la que podrían salvaguardarse sus intereses de los condóminos, por la mala actuación en el manejo de la administración de la misma, debiéndose agilizar y ajustar anualmente.

E). REMOCION .-

La ley no señala ninguna causa específica al respecto, sólo en el Artículo 34, Fracción VIII relativo al Reglamento en Condominio se indica que deberá establecerse en el Reglamento los casos por los cuales proceda la remoción del Administrador; y si para el caso de que en un reglamento se omitieren o fueren vagos o impresisos los términos utilizados a este respecto nos encontraríamos en serios problemas ya que a nuestro parecer para que proceda la remoción de un Administrador, debe de darse una causa grave y de notable negligencia por parte de éste y en el caso de que no se establecieran o fueran impresisas las causas de su remoción o el procedimiento utilizados para su designación por ejemplo: si para su nombramiento se requirió de un 75 % de quorum de los condóminos reunidos en Asamblea, esta mayoría debe de respetarse para su remoción, siempre y cuando no se haya establecido nada en el reglamento .- Bien es sabido por todos nosotros que el Administrador debe de actuar en relación con los bienes comunes del condominio, con el cuidado de un buen padre de familia, procurando siempre que sufran los bienes objeto de la administración el menor menoscabo posible, conservándolos y mejorándolos; en estos supuestos es donde toca al Comité de vigilancia empezar su actuación, ya que debe de estar al pendiente de las gestiones realizadas por el Administrador siendo ésta su función primordial.

Para el caso de que el Administrador sea renovado de sus funciones a éste se le deberán de revocar su nombramiento y facultades, con las mismas formalidades con las que le fueron conferidas; y que una vez aprobada su actuación, o en su caso y habiendo deslindado las responsabilidades y la cuantía de los daños y perjuicios causados devolver su caución, descontando estos últimos, por los actos u omisiones realizados, y para el caso de no alcanzar la caución otorgada, deberá de hacerse excusión dentro de sus bienes, a fin de garantizar los daños y perjuicios ocasionados.

3).- COMITE DE VIGILANCIA.-

a).- Concepto e Importancia.-

Este cuerpo colegiado como su nombre lo indica; es de nueva creación en la vigente Ley de 26 de diciembre de 1972 y ha sido una adopción de otras legislaciones como son de la italiana y la argentina principalmente y a semejanza de las sociedades mercantiles, y en especial de la sociedad de responsabilidad limitada, cooperativa, etcétera que en estas se le denominan consejo de vigilancia y se adapta al Régimen de Propiedad y Condominio.

La creación de este comité debe de considerarse una práctica sana, y conveniente ya que realiza funciones de inspección y fiscalización, sobre la actuación del Administrador y sobre los mismos condóminos, siendo de gran importancia en los condominios con un número considerable de departamentos, viviendas, casas o locales, ya que se requiere de una estrecha vigilancia y auditoría sobre las cuotas mensuales de gastos de mantenimiento y administración que llegan a sumar varios cientos de miles de pesos, y deben de verificarse si realmente son destinados al objeto para el cual fueron aportados y que mejor que un grupo colegiado que vigile la actuación del administrador.

Es importante saber que debemos de entender por Comité de Vigilancia y así podemos decir que es el órgano administrativo dentro del Régimen de Propiedad y Condominio, encargado de la inspección, fiscalización y control de los actos realizados por el Administrador y los condóminos con relación a los bienes y gastos comunes.

En la Ley de la materia en su artículo 29, Fracc. III se señala que la Asamblea tendrá las facultades siguientes: III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia que podrá constituirse con una o hasta tres personas; a nuestro modo de ver es un poco impropio el hablar de que puede estar formado por una persona ya que la palabra comité presupone la existencia de dos o más personas, es decir es un órgano colegiado, pero nunca de un órgano individual, por lo que a nuestro entender siempre debe de hablarse de un órgano compuesto de varios miembros, además de que esto no se presta a contubernios que pudiera tener el Administrador con el Comité de Vigilancia, ya que serían cuando menos dos personas las que realizarían la función y con mayor facilidad se constataría alguna irregularidad, o el debido cumplimiento de la administración.

En general el Comité de Vigilancia tiene funciones de inspección, fiscalización y control dentro del condominio y siempre relacionados con la actividad del Administrador y en ocasiones supervisa sus funciones, al ratificar los actos realizados por el Administrador, o simplemente autoriza los actos a realizar por éste como es el caso de los Artículos 26 fracción I, Art. 31 Fracción II ; Art. 37 y Art. 43 y en el supuesto de estos dos últimos artículos le da validez a los actos hechos por el Administrador como es en el supuesto de estos dos últimos artículos citados.

El comité de vigilancia dentro del Régimen de Propiedad en Condominio es de suma importancia en cuanto a sus funciones ya que en ocasiones la ley le da mayor validez a los actos del Comité de Vigilancia que al propio administrador (Art. 31 Fracc. I en el se señala que los saldos los determinará el Comité de Vigilancia.)

Como ya habíamos indicado en los condominios en los cuales por el gran número que representan sus unidades es indispensable la existencia de un órgano de inspección, que se encargue de vigilar y en su caso auxiliar al Administrador en el desarrollo de sus funciones; ya en el derecho italiano desde la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de 1934 se contemplaba la existencia de un Comité de Vigilancia y que entre otras obligaciones contenían la de controlar la actuación del administrador. (Gustavo Adolfo Nobile).

TRABUCHI nos dice "Este ejerce un control de legitimidad, acerca de la observación de las Leyes y del acto constitutivo (Reglamento del Condominio) y un control sobre el buen funcionamiento de la gestión, realiza inspecciones individuales o colegiadas y cada tres meses debe verificar la existencia en cajas".(127)

b).- FORMA DE DESIGNACION.- En el Artículo 29 Fracc. III como ya lo habíamos señalado anteriormente dentro de las facultades de la Asamblea se señala el nombramiento y remoción de un Comité de Vigilancia.

Como se señala en el Artículo citado, que dice, que en los términos de las fracciones anteriores, señalándose en la Fracción I que el Administrador será designado en los términos del Reglamento del Condominio al igual en este caso para el Comité de Vigilancia, pero que excepto los que funjan por el primer año serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio; señalándose así mismo analógicamente que los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea fijará la remuneración relativa, pudiendo renunciarse ésta si alguno de los condóminos acepta servir gratuitamente al cargo.- Señalándose además quienes pueden formar parte del referido comité y en que términos.- Pero no se señala la forma de designación y sólo nos remiten al Artículo 34 Fracc. IX en donde se dice que debarán reunir los mismos requisitos que el Administrador.

Como se señala en la referida Fracc. III del Artículo 29 que "en los términos de las fracciones anteriores nombrar y renovar un comité de vigilancia"; y que en la fracción II del citado artículo se señala que deberán precisarse las responsabilidades frente a terceros, a cargo directo del Administrador, y en este caso que nos ocupa sería la responsabilidad del Comité de Vigilancia y las que corran a cargo de los condóminos; es necesario precisar que el Comité de Vigilancia no realiza en ningún momento funciones representativas, y que sólo actúa como un órgano administrativo

(127) Trabuchi citado por Gustavo Adolfo Nobile, Ob. Cit. Pág. 302.

interno del Régimen de Propiedad y Condominio y que por tanto no se le puede concebir, realizando funciones fuera o frente a terceros, y aún en ningún momento se le han otorgado facultades algunas para representar a los condóminos en relación a los bienes comunes o a los condóminos en sí mismos considerados puesto que en el Artículo 32 de la Ley de la materia en ninguna fracción se señala facultad alguna de representación, ni en ningún otro artículo de la Ley; a nuestra forma de ver el único supuesto para que se diera la posibilidad de que el Comité de Vigilancia tuviera alguna de estas facultades de representación solamente podríamos hablar de las otorgadas por el Reglamento o por alguno de los condóminos en lo particular.

Es interesante plantear la siguiente cuestión; ¿ Debe el Comité de Vigilancia exigir las responsabilidades civiles y penales en que incurra el Administrador ante el Ministerio Público o ante la autoridad que corresponda? a lo que contestamos que no, ya que no cuenta con las facultades de representación correspondientes y que la única función que se le asigna en la Ley es la de informar si el Administrador cumple con los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos y si el administrador llevó a cabo el cumplimiento de las funciones que se les señalan en la Ley y en el reglamento; Ahora bien si después de rendido el informe por el Comité de Vigilancia la Asamblea de Condóminos acuerda otorgarle la representación al referido Comité, se estará en la posibilidad de que dicho comité lleve la representación de los condóminos, pero sólo por lo que respecta a ese acto determinado, no siendo así para otro tipo de actividades o representaciones.

El Comité de Vigilancia debe de estar integrado siempre por los condóminos del edificio que se está administrando ya que en el último de los casos en ellos va a repercutir la buena o la mala administración que realice el Administrador, y a quien sino a ellos es a los que les interesa saber si se ha llevado a cabo o no en buenos términos, si ha habido gastos innecesarios o indevidos, si se han dejado de hacer algunas reparaciones necesarias etcétera y que si los miembros de dicho Comité de Vigilancia fueran personas

distintas al condominio, éstas no pondrían la debida atención en lo actuado por el Administrador.- En los condominios constituidos por un gran número de departamentos, viviendas, casas o locales, es recomendable asignar dicho Comité, a un despacho contable, para que éste efectúe una auditoría de los gastos efectuados por el Administrador, ya que, una persona con conocimientos elementales no podría efectuar una inspección detallada y precisa de lo efectuado por el Administrador, puesto que se requiere para ello de conocimientos especializados debido al gran número de departamentos de que se compone dicho conjunto .

Al efectuarse la designación de los Miembros del Comité de Vigilancia en la Ley no se señala como requisito, el que dichos miembros otorguen una caución como garantía de su buen manejo y desempeño de sus funciones, como se le exige al Administrador y que a nuestra forma de ver si es necesario ya que en la mayoría de los casos sólo se piensa en la Administración y no en la Vigilancia de Condominios, en los que por su número reducido, se manejan cantidades de poca consideración, pero que al estar en el supuesto de grandes conjuntos habitacionales, se está hablando de varios cientos de miles de pesos mensualmente y que es necesario efectuar una revisión minuciosa de dichos gastos por lo que si esos miembros del Comité de Vigilancia no otorgan una garantía para su manejo es posible que llegasen a encubrir las malas actividades del Administrador.

C) NATURALEZA JURIDICA DE SUS FUNCIONES.-

Ya hemos asentado en incisos anteriores que el Comité de Vigilancia realiza funciones de fiscalización, inspección, control, etcétera sobre las actividades del Administrador.

Jurídicamente hablando las funciones del citado comité son puramente de inspección y de control y que administrativamente hablando son normas de policía y a su vez de prevención.- En el Artículo 32 de la Ley de la materia se menciona toda una serie de atribuciones y deberes que van más allá de lo que podría ser la revisión de la contabilidad del condominio, sino

que las funciones de vigilancia, van unidas con todos los actos que realice el Administrador, así como el de verificar si la actuación del mismo va en relación o de acuerdo a los intereses de los condóminos y del cumplimiento a la buena gestión que le corresponde.

Para FISCHER nos dice al respecto: "La función más importante, es la de fiscalizar en todas sus partes la Administración de la sociedad, velando porque está se ajuste no sólo a los requisitos, sino también a las normas de buena administración".- De todas maneras, los comisarios actúan sólo y exclusivamente en las relaciones internas de la sociedad.- "El consejo de inspección es un órgano del Régimen interior de la sociedad, y la labor de los comisarios es totalmente interna y se dirige a la vida interior, no exterior de la sociedad.- No tiene fines administrativos de ninguna naturaleza, de lo que deben abstenerse totalmente y menos aún funciones representativas. (128)

Como ya se había asentado en líneas anteriores al tratarse el punto de la Designación del Comité, al hacerse algunas observaciones en relación a la mala redacción de la fracción III del Art. 29 de la Ley; por el que el Comité de Vigilancia a nuestra forma de ver no encuadra dentro del supuesto de la Fracc. II del citado Art. 29, puesto que nunca llega a tener jurídicamente hablando relación alguna con terceros, por lo que dicho Comité pudiera tener alguna responsabilidad.

Del estudio de las fracciones contenidas en el Art. 32 de la Ley podemos decir que todas las funciones del citado Comité son de fiscalización, inspección y control, como podemos constatar con los verbos utilizados al comienzo de cada una de las fracciones como sigue:

Fracc. I.- Cerciorarse

Fracc. II.- Estar pendiente

Fracc. III.- Determinar

Fracc. VI.- Constatar

Fracc. VII.-Dar cuenta

Fracc. VIII.-Informar

(128) FISCHER, Edición Española de W. Rocés, (Citado por Joaquín Rodríguez y Rodríguez, Pág. 158.

Fracc. IV.- Dar su conformidad

Fracc. V.- Verificar

Fracc. IX.- Coadyuvar

Fracc. X.- Convocar

De todos estos verbos que se encuentran dentro de las primeras palabras de cada fracción, que todas son obligaciones que tiene el Comité y están abocadas a someter a un Control y a una inspección, y más que atribuciones propiamente dichas son obligaciones que deben de cumplir los miembros de dicho comité .

D) FACULTADES Y OBLIGACIONES.

Como acabamos de asentar en líneas anteriores el Comité más que facultades o atribuciones son obligaciones que les señala la Ley, de subordinación a la Asamblea de Condóminos y en resumen podríamos decir que las funciones del Comité de Vigilancia serían: La de hacer cumplir la ley, el reglamento, la escritura correspondiente de COMPRAVENTA y la de vigilar y controlar las actividades del Administrador.

Podríamos pensar en la posibilidad de que cuando faltare administrador, el Comité de Vigilancia pudiera actuar en sustitución del mismo, ya que el Comité está obligado a conocer de las actividades y funciones que desarrolle el Administrador y en consecuencia sería el más indicado para suplir una falta de este tipo.- Pero a nuestra forma de ver no es lógico, ya que sería juez y parte dentro de la Administración y que lo más indicado en este caso es que la misma Asamblea de Condóminos fungiera como Administrador.

Dentro de las funciones del Comité de Vigilancia se señalan algunas que se encuentran fuera de las enumeradas en el Artículo 32 de la Ley, y en las cuales dan al citado Comité ciertas facultades que lo ponen en un plano de superioridad en relación con el Administrador, como es el Artículo 26 en la Fracc. I en el que se señala:....."Se efectuarán por el Administrador previa licencia en su caso de las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, bastando la conformidad del Comité de Vi-

gilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos." En esta fracción como se puede observar si el Comité de Vigilancia no otorga su conformidad y el Administrador realiza trámites sin haber obtenido el refrendo indicado, el Administrador incurriría en responsabilidades, estando subordinado éste a la autorización que otorgue el comité.

En la Fracc. VIII del Art. 27 se señala otro caso similar en el que se dice: "Las actas por su parte serán autorizadas con la fé del propio secretario, o de Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y el Comité de vigilancia o quien lo sustituya"; como se puede observar en este Artículo se establece un plano de igualdad entre el Administrador, el Comité de Vigilancia y el Presidente de la Asamblea de Condóminos.

Otro supuesto lo encontramos en el Art. 31 Fracc. I en el que se dice: Corresponde al Administrador: "En este registro se anotará la conformidad del 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".- Como podemos observar, la Ley pone en un plano de superioridad al Comité de Vigilancia nombrándolo como mediador entre las discrepancias del acreedor y el deudor, excluyendo de esta decisión al Administrador y dándole validez únicamente a los actos realizados por el comité.

Otro supuesto es el Art. 37 de la Ley en el que nos dice:- "Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil del 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 y acompañada de los correspondientes recibos de pago".- Como se observa aquí la Ley pone en un plano de igualdad al Administrador y al Comité de Vigilancia, para que sean considerados válidos los estados de liquidación como títulos ejecutivos deben ser firmados tanto por el Administrador como por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, no teniendo calidad de título ejecu-

tivo sólo va suscrito por alguno de los órganos de administración ya citados.- Como se menciona en este Artículo la Ley señala la posibilidad de que una persona sustituya al Presidente del Comité de Vigilancia, ¿Pero qué sucedería si solamente el Comité de Vigilancia estuviera sólo formado por un sólo titular? o ¿Estuviere vacante o pendiente de designación el Presidente de dicho comité?, como ya se señaló en este mismo párrafo no tendría la calidad de título ejecutivo para poder ser cobrado al condómino moroso.

E).- REMOCION.- Para que un miembro o el Comité de Vigilancia puedan ser removidos de sus cargos, deben de seguirse las mismas formalidades seguidas que para su designación se requirieron; si para ésta se celebró Asamblea General y se requirió de los votos aprobatorios en un cincuenta y un por ciento, se requerirá en igual forma una aprobación del cincuenta y uno por ciento de votos para su remoción a menos de que otra cosa se pacte en el Reglamento o en la escritura constitutiva del régimen.

Podemos considerar dos clases de remoción la legal y la voluntaria. Dentro de la Legal podemos decir que será sólo en los casos establecidos ya sea en la Ley, en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva de dicho régimen, por el incumplimiento de sus obligaciones o por exceso del uso de sus facultades conferidas.

Dentro de las voluntarias podríamos señalar que son aquellas que se dan por el propio miembro del Comité, sin que haya mediado declaración de la Asamblea General de Condóminos, sino simplemente por voluntad expresa del propio miembro del comité, por renuncia o por separación voluntaria, normalmente por no poder atender con la debida atención los asuntos a él encomendados.

Podríamos preguntarnos ¿El Administrador está facultado para remover a algún miembro del Comité de Vigilancia? a lo que contestamos que solamente solo si se ha establecido en el Reglamento del Condominio o lo hubiere autorizado la Asamblea de condóminos, de otra forma no creemos posible que se de dicho supuesto ya que el objetivo de dicho comité es el de vigilar que la actuación del Administrador sea correcta y por tanto no es él

el facultado, además de que sería incongruente dicha facultad, ya que al tener el poder de remoción sobre los miembros del comité tendría facultades de manejo sobre ellos al poder removerlos libremente .

C O N C L U S I O N E S

1.- En el régimen de propiedad y condominio subsisten dos derechos reales; un derecho real de propiedad exclusiva y singular sobre los bienes considerados como privativos y un derecho real de copropiedad sobre los bienes de propiedad y uso común.

2.- En nuestro Derecho se contemplan tres tipos de régimen de propiedad y condominio que son el horizontal, el vertical y la combinación de estos dos últimos que es el mixto, pero podemos decir que la ley regula específicamente al llamado condominio vertical, que es el constituido sobre edificios o departamentos superpuestos verticalmente.- El Régimen de propiedad horizontal sería aquel desarrollado en un mismo plano por casas, viviendas o locales independientes uno de otro, un terreno, pasillos de circulación y jardines comunes.

3.- Al régimen de propiedad objeto del presente estudio debe denominársele como lo señalaba la anterior ley de 1954 o sea "Ley sobre el régimen de propiedad y condominio" en el que se presupone que ya existen dos derechos reales perfectamente diferenciados, que para considerar la existencia del citado régimen se requiere de dos derechos reales el de propiedad y el de copropiedad.

4.- El régimen de propiedad y condominio, resuelve en gran parte el problema habitacional en México, sobre todo por las viviendas construidas con el carácter social y que ayudan o facilitan dar acceso a mayor número de personas de escasos recursos para que éstas tengan un patrimonio propio; lo anterior de acuerdo con la innovación creada por la ley en su Artículo Nove-no por el que considera de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad y condominio.

5.- Consideramos también que aun cuando resuelve el problema habitacional en muchas ocasiones el régimen de propiedad y condominio es más bien un nido de pleitos y problemas debido a la propia naturaleza humana que en ocasiones no soportan pacíficamente las relaciones de vecindad, debido a la diversidad de psicologías, profesiones, cultura, educación, religión o nacionalidad.

6.- El reglamento de administración del condominio tiene el origen de su obligatoriedad en un contrato y en la mayoría de los casos en un contrato de adhesión, que los condóminos celebran al firmar la escritura constitutiva del régimen, o en su caso a la firma de la escritura de adquisición del departamento, vivienda, casa o local que lo constituye, teniendo fuerza obligatoria para todos los propietarios, usuarios o visitantes y que regula sus derechos y obligaciones en relación al uso y disfrute de los bienes del inmueble sujetos al régimen.

7.- El reglamento de administración en el régimen de propiedad y condominio es de primordial importancia ya que éste suple las deficiencias o lagunas de la ley, pues ésta es de carácter general y da solución a problemas generales y el reglamento tiene aplicación como ley especial dentro del inmueble sujeto al régimen, que se limita en su aplicación a las necesidades y a los problemas de cada conjunto en condominio.

8.- La asamblea de condóminos por imperativo de ley es el órgano supremo del régimen de propiedad y condominio, y ésta reúne a todos los propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales y en algunas ocasiones a los acreedores inscritos ante el administrador, cuyo fin es el estudio, discusión y solución de los problemas de la comunidad del condominio.

9.- La asamblea de condóminos no tiene personalidad jurídica, ya que la ley no se la reconoce, y por tanto no se crea ningún ente diferente a los condóminos, sino sólo es la reunión de todos los propietarios, para la convivencia, prevención, ejecución, y solución de los problemas y necesidades del inmueble sujeto al régimen.

10.- Los acreedores hipotecarios no deben de intervenir en las Asambleas de Condóminos, ya que ellos, ni física, ni jurídicamente son parte en el inmueble sujeto al régimen, no lo habitan, no tienen nociones de las necesidades de la comunidad, en cuanto a servicios, instalaciones, proyectos, etc. sino que es un ser extraño a ellos, cuyo único interés es el de cobrar sus rendimientos sobre el capital prestado y cuya garantía es el inmueble.

11.- La administración dentro de cualquier régimen u organismo es de vital importancia, ya que ordena o agrupa por medio de métodos y técnicas, tendientes a una armonización y equilibrio de las cosas con un fin lícito.

12.- El Administrador dentro del régimen de propiedad y condominio es la persona física o moral a quien se le encarga llevar a cabo o ejecutar por cuenta y a nombre de los condóminos los acuerdos tomados por los mismos reunidos en asamblea, y en relación a los bienes comunes, tendientes a hacer rendir y mantener en buen estado de conservación a los citados bienes de que se compone el inmueble sujeto al régimen.

13.- El administrador representa en lo individual a cada condómino, pero única y exclusivamente en el porcentaje indiviso que representa sobre los bienes de propiedad común; aun cuando puede suceder que si mediara un poder o un mandato conferido al administrador sobre sus bienes de propiedad privativa sí habría la posibilidad de la representación sobre dichos bienes.

14.- La responsabilidad del Administrador frente a los terceros, siempre dependerá de las facultades de que esté investido el mismo; si se excede en el ejercicio de las facultades otorgadas, deberá responder a cada uno de los condóminos en su parte proporcional por el exceso de su actuación.

15.- El comité de vigilancia es el órgano colegiado de control de la administración, del régimen de propiedad y condominio, y de reciente creación en la vigente ley de 1972, y cuyas facultades son de fiscalización, inspección, prevención y control, de las actividades del administrador y en algunas ocasiones será quien supla las ausencias del mismo.

16.- La principal función del comité de vigilancia es la de suplir las deficiencias y faltas temporales del administrador en su ejercicio, así como la de vigilar estrictamente el cumplimiento del reglamento del condominio para el caso de que el administrador así no lo haga.

17.- El comité de vigilancia no goza de ninguna facultad de representación, sólo la de vigilar e informar si el administrador cumple con los acuerdos de la asamblea de condóminos y con los preceptos señalados en la ley y en el reglamento.- El citado comité sólo gozará de las facultades representativas si le son otorgadas expresamente por la asamblea.

18.- Los miembros del comité de vigilancia sólo podrán ser removidos con las mismas formalidades que con las que fueron nombrados, salvo que en el reglamento del condominio se hayan establecido otras formas y procedimientos.

B I B L I O G R A F I A

I. Doctrina.

- 1.- Antakly Farid.- "El Documento Del Condominio".- Revista De la Facultad de Derecho, Universidad Católica, Andrés Bello, Año Lectivo 1966-1967 No. 3, Caracas, Venezuela.-
- 2.- Batlle Vázquez Manuel.- "La Propiedad De Casa Por Pisos"; Editorial Marfil, S.A.- Alcoy, España 1954, Segunda Edición.-
- 3.- Bendersky Mario.- "Nulidad de Asambleas en el Régimen de Propiedad Horizontal", Buenos Aires, Argentina, 1959.
- 4.- Bendersky Mario.- "El Reglamento de Copropiedad y Administración Redactado por el Propietario Vendedor".- Revista Jurídica Argentina "La Ley", Tomo 91, Buenos Aires, Argentina.-
- 5.- Bendersky Mario.- "Introducción al Estudio de la Propiedad Horizontal".- Lecciones y Ensayos No. 26, Depto. de Publicaciones de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires, Argentina 1964.
- 6.- Berndersky Mario.- "Cobro Compulsivo de Las Expensas Comunes en el Régimen de Propiedad Horizontal 1963.-
- 7.- Borja Martínez Manuel.- "La Propiedad De Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano".- Tesis Profesional Para Obtener el Título de Licenciado en Derecho.- México 1957.- Facultad de Derecho UNAM.
- 8.- Borja Martínez Manuel.- "Función Social y Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal"; Apuntes de Conferencia Pronunciada el 9 de Septiembre de 1960 en el Auditorio de la Universidad Iberoamericana, Ciudad de México.-

- 9.- Borja Martínez Manuel.- "Historia y Panorama de la Legislación de Propiedad Horizontal"; Revista de Derecho Notarial, año XIV-OCT 1970, Revista Nos. 38, 39 y 40.-
- 10.- Borja Martínez Manuel.- "La Propiedad Por Departamentos y Condominio Horizontal"; Comunicaciones Mexicanas al VIII Congreso Internacional de Derecho Comparado, México 1971.-
- 11.- Borja Martínez Manuel.- "Nociones Acerca Del Concepto de Condominio y sus Posibilidades de Aplicación Práctica".- Conferencia Pronunciada el 27 de abril de 1962 en la "Casa Del Arquitecto" a los miembros de la Unión de Corredores y Administradores de Bienes Inmuebles.
- 12.- Borja Martínez Manuel.- "Observaciones a la iniciativa de la Nueva Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Vertical, Horizontal o Mixto"; que presenta en representación de La Barra Mexicana Colegio de Abogados, del Ilustre y Nacional Colegio de Abogados de México y del Colegio de Notarios del D.F.- Publicado en "El Foro"; Organo De La Barra Mexicana Colegio de Abogados, Quinta Epoca No. 28 Oct-Dic. 1972.
- 13.- Borja Soriano Manuel.- "Teoría General De Las Obligaciones, Dos Tomos, Editorial Porrúa, Sexta Edición, 1970.
- 14.- Campo Elías Muñoz.- "Derechos y Obligaciones De Los Titulares En La Propiedad Horizontal".- Anuario De Derecho, Organo De La Facultad De Derecho y Ciencias Sociales, Universidad de Panamá, Año IV 1959-1960 No. 4.
- 15.- Castellanos Cutiño Hbracio.- Conferencia Dada En La Secretaría De La Presidencia De La República Mexicana en el mes de octubre de 1972, no publicada.-
- 16.- Curbelo Urroz Herbert.- "Regulación De Los Derechos y Obligaciones De Las Partes en la Pre-Horizontalidad".- Revista De La Asociación De Escribanos Del Uruguay, Tomo 56, Nov-Dic de 1970 No. 11-12, Montevideo, República Oriental del Uruguay.-

- 17.- Escrivá De Romani Francisco.- "Lo Imperativo y Lo Dispositivo En La Propiedad Horizontal".- Revista Crítica De Derecho Inmobiliario sep-oct. 1967, No. 462, año XLIII, Madrid, España.-
- 18.- Fernández y Martín-Granizo Mariano.- "Sobre La Posibilidad de que el disfrute de los servicios comunes pueda corresponder por distintos títulos a los propietarios de edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal".- Revista De Derecho Privado; marzo 1968, Editorial Caracas 21, Madrid, España.-
- 19.- Fernández y Martín-Granizo Mariano.- "La Ley De Propiedad Horizontal En El Derecho Español".- Madrid, 1962.-
- 20.- Fernández y Martín-Granizo Mariano.- "La Asistencia y La Intervención En La Junta de Propietarios".- Revista de Derecho Privado enero 1966, Madrid, España.-
- 21.- Frisch Philipp Walter.- "Comparación Sistemática Del Derecho de Condominio en México, Alemania, Austria y Suiza".- Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México, año XIX No. 56 y 57 May-Dic 1966, México, D.-F.-
- 22.- Frisch Philipp Walter.- "La Ley Sobre El Condominio de 1972".- Revista de Derecho Notarial, No. 51, año XVII Junio 1973, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.
- 23.- Laje J. Eduardo.- "Conservación y Transformación De Las Partes Comunes En La Propiedad Horizontal".- Revista De La Facultad De Derecho y Ciencias Sociales, Año V No. 19 May-Junio 1950, Buenos Aires, Argentina.-
- 24.- Laje J. Eduardo.- "La Pre-Horizontalidad y Sus Problemas".- Revista Jurídica Argentina, "La Ley" de fecha 29 de Julio de 1971, Año XXXV, Buenos Aires, República de Argentina.
- 25.- Laje J. Eduardo.- "Intereses Moratorios y Deudas por Gastos Comunes en La Propiedad Horizontal".- Revista Jurídica Argentina "La Ley", Tomo 167, Julio, Agosto, Septiembre 1962, Buenos Aires, Argentina.

- 26.- Laquis Manuel.- "Lecciones y Ensayos".- Facultad de Derecho, No. 9 1958, Buenos Aires, Argentina.-
- 27.- Laquis Manuel y Arnaldo Siperman.- "La Propiedad Horizontal en Derecho Argentino".- Buenos Aires 1966, República de Argentina.
- 28.- Machado J. O.- "Exposición y Comentarios Al Código Civil Argentino".- Buenos Aires, Argentina 1922, Tomo VII.-
- 29.- Maximiliano Carlos.- "El Condominio".- Segunda Edición, Río de Janeiro 1947.
- 30.- Mayer Julien.- "Memento Du Coproprietaire D'Appartement".- París 1953.
- 31.- Messineo Francesco.- "Manual De Derecho Civil y Comercial", Tomo III, De La Personalidad, Derecho de Familia, Derechos Reales, Editorial Jurídica, Europa-América, Buenos Aires, Argentina.
- 32.- Negri J. A.- "Régimen Argentino De La Propiedad Horizontal".- Buenos Aires 1953. "La Propiedad Horizontal de los Inmuebles".- Revista del Derecho Notarial No. 480, Buenos Aires 1941.
- 33.- Nobile Gustavo Adolfo.- "L'Amministratore Del Condominio".- Napoli 1949.
- 34.- Olivera Toro Jorge.- "Manual De Derecho Administrativo", Editorial Porrúa, Cuarta Edición 1976, México.
- 35.- Oliveros Lara Rafael Manuel.- "El Poder y El Mandato En El Derecho Civil Mexicano.- Tesis Profesional, Facultad De Derecho UNAM 1975.
- 36.- Ordóñez José Luis.- "La Nueva Ley de Condominio", Artículo Publicado en la Revista "Comercio", órgano oficial de la Cámara Nacional de Comercio De La Ciudad de México No. 148, Volumen XIV Feb. 1973.
- 37.- Palmiero Andrés Rafael.- "Tratado De La Propiedad Horizontal".- Editorial Depalma, Buenos Aires, Argentina 1974.

- 38.- Peretti Griva Domenico Ricardo.- "IL CONDOMINIO DI CASE DIVISE IN PARTI, NELLA NOUVA LEGISLACIONE", Torino 1942.
- 39.- Peretti Griva Domenico Ricardo.- "IL REGIME DE LLA PROPIETA DE LLE CASSE DIVISE FRA PIU CONDOMINI", Milan 1928.
- 40.- Pérez Pascual Eduardo.- "El Derecho de Propiedad Horizontal".- Un Ensayo Sobre su Estructura y Naturaleza Jurídica, Editorial J. Domenech, Valencia España.
- 41.- Racciatti Hernán.- "Propiedad Por Pisos o Por Departamentos".- Roque Depalma, Editor Buenos Aires, 1954, Primera Edición.
- 42.- Reyes Ponce Agustín.- "Administración de Empresas Teoría y Práctica"; Editorial Limusa, México 1975, Décima Cuarta Reimpresión, Primera Edición.
- 43.- Rezzonico Luis María.- "Prólogo A La Obra de Juan F. Corchon, Sistema Jurídico Argentino De La Propiedad Por Departamentos".- Buenos Aires 1949.
- 44.- Rincón Miranda Manuel.- "Tratado de Legislación De Edificios y Construcciones", México 1873.
- 45.- Rodríguez y Rodríguez Joaquín.- "Tratado de Sociedades Mercantiles" Dos Tomos, Cuarta Edición, Editorial Porrúa 1971.-
- 46.- Salis Lino.- "IL CONDOMINI NEGLI EDIFICI", Segunda Edición, Torino 1956.
- 47.- Sánchez Medal Ramón.- "De Los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, Segunda Edición 1973.
- 48.- Schwartz William.- "La Propiedad Horizontal Un Castillo Hibrido Construído En El Aire".- Revista Internacional del Notariado, Organo De La Unión Internacional del Notariado Latino, año XVI, 1964.- No. 62.

- 49.- Torres Eyra Sergio.- "Desarrollo De La Propiedad Horizontal en México".- Artículo Publicado en La Revista "Anales de Jurisprudencia".- Tomo CXX, Julio-Agosto-Septiembre 1964, México, D.F.
- 50.- Thibierge C.- "Le Statut Des Immeubles en Copropriete" Rapport Au 55 Congres des Notaires, Bourdeaux 1957.
- 51.- Valiente Hoailles Luis.- "Acción De Cada Copropietario En El Régimen De Propiedad Horizontal Por Violación a las Partes Comunes".- Revista Jurídica Argentina "La Ley", Miércoles 14 de Abril de 1965, Tomo 118, Abril-Mayo-Junio 1965, Buenos Aires, Argentina.
- 52.- Valiente Hoailles Luis.- "La Ley de Propiedad Horizontal", Ediciones Depalma, Buenos Aires 1972, Segunda Edición.
- 53.- Vázquez Del Mercado Oscar.- "Asambleas y Fusión de Sociedades Mercantiles", Editorial Porrúa, Primera Edición 1976.
- 54.- Ventura Traveset Antonio.- "Patología De La Propiedad Horizontal".- Revista General De Legislación y Jurisprudencia, Año CXII, Julio-Agosto 1964 Núm 1-2, Segunda Epoca, Tomo XLIX.- 217 De La Colección, Madrid, España.
- 55.- Visco Antonio.- "La Disciplina Giuridica Delle Case In Condominio", Cuarta Edición, Milan 1953.

LEGISLACION

Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.- De 15 de Dic. de 1954.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. De fecha 28 de Dic. de 1972.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

"Notas sobre la historia y el panorama de la Legislación nacional en materia de propiedad y condominio en los edificios". Lic. Manuel Borja Martínez.- Revista de Derecho Notarial.- Nos. 39- 39- 40.- Año XIV.- Octubre de 1970.- Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. Compilación de leyes Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio en los Estados de la República Mexicana.

Diario de los Debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, de fecha 26 de Oct. de 1972, Año III, período ordinario XLVIII Legislatura.

Diario de los Debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, de fecha 14 de Dic. de 1972, Año III, período ordinario XLVIII Legislatura.

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, XLVIII Legislatura, de fecha 22 de Dic. de 1972, Año III, Tomo III, No. 36.