

623  
24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

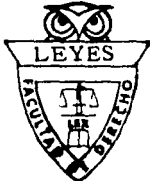
**EL JUICIO EJECUTIVO CIVIL COMO UNICO  
MEDIO PARA LA RECUPERACION DE CUOTAS  
DE LAS UNIDADES HABITACIONALES  
FINANCIADAS POR EL INFONAVIT**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**RAUL ALEJANDRO ORTIZ MEDINA**



**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

1990



## **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.

## INDICE

### *El Juicio Ejecutivo Civil como único medio para la recuperación de cuotas de las Unidades Habitacionales Financiadas por el Infonavit*

	Página
<b>Introducción</b>	6
<b>CAPITULO I</b>	
<b>El Derecho a la Vivienda y la Creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>	7
1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	7
2. Ley Federal del Trabajo	10
3. Ley del INFONAVIT	19
<b>CAPITULO II</b>	
<b>El Condominio</b>	27
1. Antecedentes históricos del Condominio	27
2. Concepto de Condominio	29
3. Naturaleza jurídica del Condominio	29
4. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal	31
<b>CAPITULO III</b>	
<b>Características del Título Ejecutivo Civil en el Régimen de Propiedad en Condominio</b>	35
<i>El Título Ejecutivo Civil en el Régimen de Propiedad en Condominio</i>	35
1. Del estado de liquidación de adeudos	36
2. De la Certificación	38
3. De los recibos pendientes de pago	39
4. Del Administrador	40
5. De la Asamblea de Condóminos	43
6. Del Acta de Asamblea	49

**CAPITULO IV**

<b>Desarrollo del Juicio Ejecutivo Civil</b>	54
<i>El Juicio Ejecutivo Civil aplicado al Régimen de Propiedad en Condominio</i>	54
1. Documentos que deben acompañarse a la demanda	54
2. De la demanda	56
3. Del embargo	66
4. Declaración de rebeldía	68
5. De las pruebas	71
6. De la sentencia	72
7. De los remates	77
<b>Conclusiones</b>	80
<b>Bibliografía</b>	82

## INTRODUCCION

El problema del acelerado crecimiento de la población en nuestro país, ha tenido como consecuencia, un desmedido proceso de urbanización y por consiguiente un desequilibrio en los recursos con los que cuenta el gobierno para satisfacer las necesidades de vivienda de sus gobernados, por lo que ha sido necesario la búsqueda de alternativas, que permitan un óptimo aprovechamiento del suelo y mejorar de esta manera el bienestar de la población.

Para estar en posibilidad de satisfacer la demanda de vivienda ha sido necesario apartarse del criterio tradicional del derecho de propiedad que había perdurado durante mucho tiempo, entendiéndose a este como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa.

Gracias al régimen de propiedad en condominio, en nuestro país ha sido posible aliviar un poco el problema habitacional que vive nuestra gran urbe.

Sin embargo, los habitantes que ocupan inmuebles, que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio, se enfrentan a un sinnúmero de problemas dentro de sus edificios, condominios o conjuntos habitacionales, los cuales van desde los que resultan de la convivencia con sus vecinos, hasta el deterioro del inmueble, y carencia de servicios por falta de pago en sus cuotas de mantenimiento.

El objetivo del presente trabajo es proponer una solución al problema de falta de pago de las distintas cuotas que existen a cargo de los condóminos, para el mantenimiento y conservación de los inmuebles financiados por el Infonavit que se encuentran regulados por el régimen de propiedad en condominio, particularmente en el Distrito Federal.

La solución que propongo es el juicio ejecutivo civil a que se refiere el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Finalmente, es mi deseo que el presente trabajo, sea de utilidad para la resolución del problema que se plantea.

# Capítulo I

## EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA CREACION DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Aun cuando la necesidad de vivienda surge con el hombre mismo, su relevancia como un verdadero problema social que afecta a grupos importantes de la población, es relativamente reciente.

Se contaba con antecedentes jurídicos que trataban de reglamentar el derecho a la vivienda, en especial la de los trabajadores; sin embargo, estos intentos no llegaban a consumarse por falta de planeación y legislación adecuada; llegó el momento en que la realidad superó al derecho vigente; es decir, la necesidad de vivienda era tan grande y tan grave que fue absolutamente necesario que el derecho realmente regulara y con ello solucionara el problema existente, en tal virtud se hizo necesario disponer de un cuerpo de leyes y de un sistema general único y obligatorio.

Se consideró que la obligación de otorgar viviendas, no sólo correspondía al Estado, sino también a los patrones y que el derecho deberían disfrutarlo los trabajadores en su totalidad.

A continuación, a lo largo del presente capítulo enunciaré las disposiciones legales vigentes en materia habitacional que han hecho realidad este derecho social.

### 1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En atención a la jerarquía normativa que prevalece en el sistema jurídico mexicano, estimo oportuno iniciar con los comentarios relativos a la fracción XII, del apartado "A" del artículo 123 de nuestra Carta Magna, por ser ésta la norma fundamental que consagra el derecho habitacional de los trabajadores.

"Artículo 123. Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la ley.

"El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

A. Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos, y de una manera general, todo contrato de trabajo:

I a XI...

XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

"Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patronos, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a las cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

"Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

"Además, en esos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos.

"Queda prohibido en todo centro de trabajo, el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juego de azar."

El anterior precepto constitucional, en su texto original de 1917, estableció por primera vez en la historia del derecho del trabajo, con jerarquía constitucional, la obligación de las empresas y el correlativo derecho de los trabajadores a su servicio

de proporcionar a éstos, habitaciones cómodas e higiénicas, si bien dicha obligación se limitó originalmente a las empresas ubicadas fuera de las poblaciones o a las que estando dentro de ellas tuvieran a su servicio a cien o más trabajadores.

En virtud de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 14 de febrero de 1972, y vigente a partir del 1o. de marzo del mismo año, este derecho habitacional, sufrió transformaciones fundamentales con el objeto de extender sus beneficios a la generalidad de la clase trabajadora en su conjunto, así como de generalizar también la obligación a cargo de las empresas, independientemente de sus dimensiones o de su importancia económica, mediante la creación de un Fondo Nacional de la Vivienda, integrado fundamentalmente por aportaciones de los propios patrones, las cuales, a la vez constituirían depósitos acreditables en favor de los trabajadores, que permitirían establecer un sistema de financiamiento para otorgarle a dichos trabajadores crédito barato y suficiente para que adquieran vivienda en propiedad.

En consecuencia, podemos definir que los principios fundamentales que se desprenden del precepto constitucional que se comenta, consisten en:

1. Generalización del derecho habitacional a la clase trabajadora en su conjunto.
2. Generalización de la obligación habitacional a los patrones independientemente de sus características específicas.
3. Establecimiento de un sistema financiero que permita a los trabajadores resolver su problema de vivienda de manera definitiva, a través de la propiedad y no de la simple posesión precaria, mediante el otorgamiento de créditos baratos y suficientes.
4. Continuidad de los derechos habitacionales de los trabajadores en un mismo sistema habitacional, marginándolos de las contingencias inherentes a los cambios de patrón.
5. Formación de un fondo de ahorro que permitiría beneficiar a los trabajadores aun en los supuestos de que no llegaran a obtener individualmente un crédito habitacional.

El segundo párrafo de la disposición constitucional que se comenta, prevé la expedición de una ley para la creación de un organismo de participación tripartita que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, ley que sería expedida en los términos del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación



de 24 de abril de 1972 y que se ocupa de regular también, como lo dice el precepto constitucional que nos ocupa, las formas y procedimientos conforme a las cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas.

El último párrafo del precepto constitucional en cuestión, reitera la original disposición en el sentido de que las empresas ubicadas fuera de las poblaciones están obligadas, además, a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

## **2. Ley Federal del Trabajo**

Al igual que en el punto anterior, en el presente mencionaré los artículos conducentes de la Ley Federal del Trabajo que guardan relación directa con el derecho a la vivienda.

“Artículo 97. Los salarios mínimos no podrán ser objeto de compensación, descuento o reducción, salvo en los casos siguientes:

I. ...

II. ...

III. Pago de abonos para cubrir préstamos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de casa-habitación o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Asimismo, a aquellos trabajadores que se les haya otorgado un crédito para la adquisición de viviendas ubicadas en conjuntos habitacionales financiados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se les descontará el 1% del salario a que se refiere el artículo 143 de esta ley, que se destinará a cubrir los gastos que se erogan por concepto de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional de que se trate. Estos descuentos deberán haber sido aceptados libremente por el trabajador y no podrán exceder el 20% del salario.”

Este precepto es directamente reglamentario de la fracción VIII del apartado “A” del artículo 123 constitucional que indica que el salario mínimo quedará exceptuado de embargo, compensación o descuento. El numeral que se comenta, no obstante lo previsto por la Constitución, en consideración a razones tendientes a propiciar el aseguramiento y el mejoramiento del bienestar del núcleo familiar del trabajador, admite cuatro excepciones al aludido principio, de las cuales, la contenida en la fracción III está referida, desde la reforma de 1972, a uno de los aspectos operativos más importantes del funcionamiento del sistema habitacional que administra el INFONAVIT: el de la amortización de los créditos habitacionales.

"Artículo 110. Los descuentos en los salarios de los trabajadores están prohibidos, salvo en los casos y con los requisitos siguientes:..."

Esta disposición al igual que la anteriormente comentada comparten el mismo texto en su fracción III y de la misma forma es parte de la reglamentación tendiente a proteger el salario de los trabajadores, así como la regulación de la operatividad del régimen de amortización de los créditos habitacionales otorgados a los trabajadores por parte del INFONAVIT.

"Artículo 136. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio."

Este artículo es el que de manera inmediata y directa reglamenta el contenido del precepto constitucional 123, apartado "A" fracción XII, disposición en la cual se hace expresa remisión a las leyes reglamentarias a efecto de que sean éstas las que precisen las bases concretas para determinar la base, la cuantía, la periodicidad y la forma de cumplimiento de la obligación patronal de efectuar aportaciones a un Fondo Nacional de la Vivienda.

"Artículo 137. El Fondo Nacional de la Vivienda tendrá por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, para la construcción, reparación, o mejoras de sus casas-habitación y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos."

La presente disposición, reitera lo dispuesto por el primer párrafo de la fracción XII del apartado "A" del artículo 123 constitucional, en el sentido de que el objeto fundamental del Fondo Nacional de la Vivienda, sería el de crear sistemas de financiamiento que permitirán a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes para adquirir en propiedad, habitaciones cómodas e higiénicas. La disposición legal que se comenta, amplió el original objetivo constitucional a la construcción, reparación o mejoras de las casas-habitación, así como el pago del pasivo adquiridos por estos conceptos.

"Artículo 138. Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán administrados por un organismo integrado en forma tripartita por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patronos."

En la exposición de motivos de la iniciativa de Ley del INFONAVIT se señaló que la organización tripartita de las instituciones de derecho social ha revelado ser una fórmula adecuada para incrementar la responsabilidad de los factores de la producción en los asuntos de trascendencia nacional, bajo la coordinación del Gobierno. La naturaleza misma del derecho laboral y de previsión social determina la tutela del Estado para procurar el respeto y cumplimiento de las garantías legales de la clase trabajadora.

"Artículo 139. La ley que cree dicho organismo regulará los procedimientos y formas conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad habitaciones y obtener los créditos a que se refiere el artículo 137."

Esta disposición reitera el contenido de la segunda parte del segundo párrafo de la fracción XII del apartado "A" del artículo 123 constitucional, al aludir implícitamente a la Ley del INFONAVIT, señalando que dicho ordenamiento regula los procedimientos y formas conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad habitaciones y obtener los créditos a que se refiere el artículo 137 de la misma ley laboral.

"Artículo 140. El organismo a que se refieren los artículos 138 y 139, tendrá a su cargo la coordinación y el financiamiento de los programas de construcción de casas-habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores."

Este precepto alude igualmente a la acción del INFONAVIT, en el sentido de que le corresponde la coordinación y financiamiento de los programas de construcción de casas-habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores y que se cumple por medio del Sistema de Promociones de Viviendas cuyas normas fueron dadas a conocer a través de las "Reglas a las que se someterán las Promociones de Vivienda", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 11 de mayo de 1987.

"Artículo 141. Las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son gastos de previsión social de las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores que se sujetarán a las bases siguientes:

"I. En los casos de incapacidad total permanente, cuando ésta sea del 50% o más; de invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, de jubilación, o de muerte del trabajador, se entregará el total de los depósitos constituidos a él o a sus beneficiarios, con una cantidad adicional igual a dichos depósitos, en los términos de la ley a que se refiere el artículo 139.

"II. Cuando el trabajador deje de estar sujeto a una relación de trabajo y cuente con 50 o más años de edad, tendrá derecho a que se le haga entrega total de los depósitos que se hubieren hecho a su favor, en los términos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

"III. En caso de que el trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, las cantidades a que tuviere derecho en los términos de las fracciones anteriores, se aplicarán a la amortización del crédito, salvo en los casos de incapacidad total permanente o de muerte, en los términos del artículo 145. Si después de hacer la aplicación de dichas cantidades a la amortización del crédito quedare saldo a favor del trabajador, se les entregará a éste el monto correspondiente.

"Para la devolución de los depósitos y cantidades adicionales bastará que la solicitud por escrito se acompañe de las pruebas pertinentes."

La anterior disposición contiene los aspectos principales relacionados con uno de los objetivos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que es el régimen legal en materia de entrega de depósitos a fondo de ahorro; asimismo, reglamenta directamente la disposición constitucional contenida en el primer párrafo de la fracción XII del apartado "A" del artículo 123 constitucional, en el sentido de que las aportaciones patronales no solamente permiten la creación, subsistencia y desarrollo del Fondo Nacional de la Vivienda, sino que también y simultáneamente, constituyen depósitos en favor de los trabajadores por quienes se efectúen.

"Artículo 142. Cuando una empresa se componga de varios establecimientos, la obligación a que se refiere el artículo 136 de esta ley se extiende a cada uno de ellos y a la empresa en su conjunto."

El objeto del artículo anterior es el reiterar la generalidad de las obligaciones habitacionales, precisando que cuando una empresa se compone de varios establecimientos, la obligación se extiende a cada uno de ellos y a la empresa en su conjunto. Conviene recordar en los términos del artículo 16 de la Ley Federal del Trabajo, la empresa se conceptúa como la unidad económica de producción o distribución de bienes o servicios, en tanto que el establecimiento es la unidad técnica que formando parte de la empresa funcione como sucursal, agencia o cualquier otra denominación semejante.

"Artículo 143. Para los efectos de este capítulo el salario a que se refiere el artículo 136 se integra con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria, y las gratificaciones, percepciones, alimentación, habitación, primas, comisiones, prestaciones en especie

y cualquier otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por sus servicios; no se tomarán en cuenta dada su naturaleza, los siguientes conceptos:

- a) Los instrumentos de trabajo, tales como herramientas, ropa y otros similares;
- b) El ahorro, cuando se integre por un depósito de cantidad semanal o mensual igual del trabajador y de la empresa; y las cantidades otorgadas por el patrón para fines sociales o sindicales;
- c) Las aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y las participaciones en las utilidades de las empresas;
- c) La alimentación y la habitación cuando no se proporcionen gratuitamente al trabajador, así como las despensas;
- e) Los premios por asistencia;
- f) Los pagos por tiempo extraordinario, salvo cuando este tipo de servicios esté pactado en forma de tiempo fijo;
- g) Las cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que cubran las empresas."

La presente disposición es una de las más importantes dentro del régimen legal del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, toda vez que se ocupa de establecer la base para la determinación cuantitativa, tanto de las aportaciones patronales, como de los descuentos destinados al pago de abonos para la amortización de los créditos habitacionales.

"Artículo 144. Se tendrá como salario máximo para el pago de las aportaciones el equivalente a diez veces el salario mínimo general del área geográfica de aplicación que corresponda."

Este precepto establece una base máxima para la determinación cuantitativa de las aportaciones habitacionales. El párrafo 20 de la Exposición de Motivos de la Iniciativa del Presidente de la República sobre las reformas y adiciones a la ley laboral en materia habitacional de 1972, expresamente indica que, "se consideró igualmente conveniente determinar un tope máximo para el pago de las contribuciones, que será el equivalente a 10 veces el salario mínimo general de la zona (ahora área geográfica) de que se trate. De este modo, los trabajadores de salarios más altos estarán incorporados al régimen, pero los patrones no tendrán obligación de

cotizar por ellos más allá del límite establecido que variará gradualmente conforme a la elevación de los salarios mínimos y no hará por consiguiente necesario que se propongan reformas sucesivas a la ley por este concepto. Además, se obtendrá que el financiamiento que los trabajadores podrán recibir de este fondo no alcance cuantías tales que excedan su finalidad."

Como puede observarse, el espíritu de esta disposición consistió en no favorecer en exceso a los trabajadores de altos ingresos propiciando la constitución de fondos de ahorro económicamente considerables y la posibilidad teórica de obtención de créditos también demasiados altos, en comparación con los créditos de los trabajadores de ingresos bajos.

"Artículo 145. Los créditos que se otorguen por el organismo que administre el Fondo Nacional de la Vivienda, estarán cubiertos por un seguro, para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del citado organismo, derivadas de esos créditos.

"Para tales efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de facultades o aptitudes de una persona que la imposibiliten para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

"Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un período mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga sin causa de interés, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen."

De especial importancia el anterior precepto dentro de la regulación del régimen legal del INFONAVIT, particularmente en los aspectos que regulan la relación entre la institución, como organismo de servicio social y los trabajadores derechohabientes en su calidad de acreditados, esto es, de beneficiados con un crédito habitacional con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda. Asimismo, la disposición que se comenta establece que los créditos habitacionales otorgados por el INFONAVIT estarán cubiertos por un seguro cuyo efecto será liberar al trabajador acreditado o a sus beneficiarios, en su caso, de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio que pesan sobre la vivienda del trabajador en favor del organismo y derivadas de los

créditos habitacionales otorgados, en los casos en que el trabajador pierde definitivamente la capacidad física para seguir laborando y por lo tanto su capacidad de ganancia económica para continuar amortizando su crédito, o bien, fallece y deja a su núcleo familiar económicamente desprotegido.

"Artículo 146. Los patrones no estarán obligados a pagar las aportaciones a que se refiere el artículo 136 de esta ley por lo que toca a los trabajadores domésticos."

Este precepto excluye del régimen habitacional vigente de manera definitiva a los trabajadores domésticos, ya que debe tomarse en cuenta el hecho de que la prestación de este tipo de servicio implica, habitualmente, la de recibir habitación, tal como lo prevé el artículo 334 de la Ley Federal del Trabajo, además que debe estimarse que el patrón de estos trabajadores no son propiamente empresas y por consiguiente no encuadraría dentro de las disposiciones que marca el artículo 123, fracción XII, apartado "A" de nuestra carta magna.

"Artículo 147. El Ejecutivo Federal, previo estudio y dictamen del organismo que se constituya para administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, determinará las modalidades y fechas que se incorporarán al régimen establecido por este capítulo:

"I. Los deportistas profesionales, y

"II. Los trabajadores a domicilio."

El anterior precepto excluye temporalmente del régimen del INFONAVIT a los deportistas y a los trabajadores a domicilio, disposición que se explica en razón de que el Legislador de 1972, consideró que se trataba de trabajadores que entonces no encontraban en el ejercicio del deporte profesional su principal fuente de ingresos, en cuanto a los segundos, su exclusión se explica en razón de que al igual que los trabajadores domésticos su situación no encuadra dentro de los parámetros fijados por nuestra Constitución en materia habitacional; no obstante, es menester contar con modalidades especiales que permitan la incorporación de estos dos tipos de trabajadores al régimen del INFONAVIT.

"Artículo 148. El Ejecutivo Federal podrá establecer modalidades para facilitar la aportación de las empresas que tengan un capital o un ingreso inferior a los mínimos que el propio Ejecutivo determine. Estas resoluciones podrán revisarse total o parcialmente cuando a su juicio existan circunstancias que lo justifiquen."

En el presente artículo se prevé la posibilidad de que el Ejecutivo Federal

establezca modalidades que faciliten la aportación de las empresas que tengan una captación o un ingreso inferior a los mínimos que el propio Ejecutivo determine, precisándose que el Reglamento, Acuerdo o Decreto respectivo que contenga la resolución correspondiente en este sentido, pueda ser revisada total o parcialmente en cualquier momento, cuando las circunstancias lo justifiquen.

“Artículo 149. El organismo que se cree para administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, determinará las sumas que se asignarán al financiamiento de programas de casas-habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores y los que se aplicarán para la adquisición, construcción, reparación o mejoras de dichas casas, así como para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

“Al efectuar la aplicación de recursos, se distribuirán equitativamente entre las distintas regiones y localidades del país, así como entre las diversas empresas o grupos de trabajadores.

“Para el otorgamiento individual de los créditos se procederá en caso necesario conforme a un sistema de sorteos, en los términos que establezca la Ley a que se refiere el artículo 139.”

Se establecen en este artículo, los lineamientos generales para la distribución de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda entre las diversas finalidades que le corresponden, principalmente el financiamiento de programas habitacionales y el otorgamiento de créditos también habitacionales a los trabajadores individualmente considerados. Asimismo, este precepto prevé la necesidad de que los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, se distribuyan equitativamente entre las diversas regiones y localidades del país, así como entre las diversas empresas o grupos de trabajadores, con la idea de favorecer a los que tengan una mayor necesidad de vivienda haciendo relidat el principio de solidaridad social.

“Artículo 150. Cuando las empresas proporcionen a sus trabajadores casa en comodato o arrendamiento no están exentas de contribuir al Fondo Nacional de la Vivienda, en los términos del artículo 136. Tampoco quedarán exentas de esta aportación respecto de aquellos trabajadores que hayan sido favorecidos por créditos del fondo.”

Se precisa en esta obligación el cumplimiento de los derechos y obligaciones en materia habitacional al mencionar que, a efecto de que no quede duda alguna, que aún las empresas que proporcionen a los trabajadores a su servicio vivienda en comodato o arrendamiento, no están exentas de contribuir al Fondo Nacional de



Vivienda, entendiéndose que aquellas prestaciones tendrán un carácter estrictamente convencional y que serán exigibles entre las partes sin perjuicio de la obligatoriedad de las disposiciones que integran el régimen del INFONAVIT.

Asimismo, se establece en este precepto que las empresas siguen íntegramente obligadas a pagar aportaciones patronales aun respecto de aquellos trabajadores que hayan sido favorecidos por créditos del Fondo.

“Artículo 151. Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

“I. Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

“II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

- a) Pagar las rentas;
- b) Cuidar de la habitación como si fuera propia;
- c) Poner en conocimiento de la empresa los defectos y deterioros que observen;
- d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de 45 días, y

“III. Está prohibido a los trabajadores:

- a) Usar la habitación para fines distintos de los señalados en este capítulo.
- b) Subarrendar las habitaciones.”

Es importante reiterar que el otorgamiento de habitaciones en arrendamiento o comodato a los trabajadores al servicio del patrón, no libera a éste de la obligación que le corresponde dentro del régimen del INFONAVIT.

“Artículo 152. Los trabajadores tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje las acciones individuales y colectivas que deriven del incumplimiento de las obligaciones impuestas en este capítulo.”

Este precepto, al igual que el anterior, no tiene propiamente relación directa con el INFONAVIT; sin embargo, es importante señalar que dicho precepto faculta expresamente a los trabajadores para ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje las acciones individuales y colectivas que se deriven del incumplimiento de las obligaciones patronales en materia habitacional, confirmando con ello la naturaleza esencialmente laboral de los derechos habitacionales.

"Artículo 153. Las empresas tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, las acciones que les correspondan en contra de los trabajadores por incumplimiento de las obligaciones que les impone este capítulo."

Esta disposición es propiamente correlativa de la anterior ya que en ella se establece que también las empresas, al igual que los trabajadores, tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, las acciones que les correspondan en contra de los trabajadores por incumplimiento de sus obligaciones habitacionales, lo cual ciertamente estaría principalmente referido a sus obligaciones como arrendatario y a la pronta y oportuna desocupación de la vivienda arrendada, dentro de 45 días siguientes a la disolución de la relación laboral, confirmándose una vez más la naturaleza esencialmente laboral del régimen habitacional previsto en el capítulo III del Título Cuarto de la Ley Federal del Trabajo.

### 3. Ley del INFONAVIT

Al reformarse la fracción XII del apartado "A" del artículo 123 de la Constitución, reforma también los artículos 97, fracción II y III; 136 al 151 y adición al 97 de la Ley Federal del Trabajo, de los cuales he hablado ampliamente en los puntos anteriores del presente capítulo, se creó la posibilidad jurídica de promulgar una ley que estableciera un organismo, para la aplicación y cumplimiento de los derechos habitacionales de los trabajadores, esta fracción, la cual fue tema del punto número uno del presente capítulo, en términos generales señala la obligación de los empresarios de proporcionar habitaciones a sus trabajadores. Pero, indica que esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que los empresarios o patrones hagan a un Fondo Nacional de la Vivienda, para que dicho organismo establezca programas de construcción de habitaciones, sistemas de financiamiento y créditos baratos y suficientes para los trabajadores.

Dicha reforma se aparta del espíritu del constituyente de 1917, ya que este era crear una obligación para el patrón de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores, pero si resuelve en parte el problema de la vivienda.

El tercer párrafo de la reforma que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de febrero de 1972, sí obedece al espíritu del constituyente, al referirse a las negociaciones situadas fuera de las poblaciones en las cuales deberán establecerse escuelas, enfermerías y demás servicios públicos para la comunidad.

En forma congruente y apeándose a los términos de dicha reforma, el Presidente de la República, envió al Poder Legislativo la iniciativa para la creación de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

Trabajadores (INFONAVIT), la cual en las siguientes páginas se estudiará en forma general.

Dicha ley es considerada de utilidad social y de observancia general en toda la República, creando un organismo de servicio con personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y a su vez establecer el sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos a muy bajo interés; dichos créditos deberán ser suficientes para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones o bien para el pago de los pasivos contraídos para tal fin; otro de los objetivos es el de coordinar y financiar programas de construcción de viviendas.

El patrimonio del Instituto se integrará con el Fondo Nacional de la Vivienda que se constituye con las aportaciones de los patrones, con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporciona el Gobierno Federal, con los bienes y derechos que adquiera por cualquier otro título y con los rendimientos que obtenga tal inversión de los recursos a que se refieren los conceptos anteriores.

Los órganos que integran el Instituto son los siguientes: la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Director General, dos Directores Sectoriales (uno de representación laboral y otro de representación patronal), la Comisión de Inconformidades y de Valuación y por último las Comisiones Consultivas Regionales.

La Asamblea General es la autoridad suprema del Instituto y se integra en forma tripartita con 45 miembros, designados de la siguiente manera: 15 por el Ejecutivo Federal; 15 por las organizaciones nacionales de trabajadores; y 15 por las organizaciones nacionales patronales, durarán en su cargo seis años y podrán ser removidos libremente por quien los designó, habrá un suplente por cada miembro.

Entre las principales atribuciones de la Asamblea General, están, entre otras, examinar y en su caso aprobar dentro de los últimos tres meses del año, el presupuesto, tanto de ingresos como de egresos, los planes de labores y el financiamiento que se destinará para sus fines en el año siguiente.

El Consejo de Administración está integrado por 15 miembros, designados por la Asamblea General, 5 a proposición de los representantes del Gobierno Federal, 5 a proposición de los representantes de los Trabajadores y 5 a proposición de los

representantes de los Patrones. Por cada Consejero se nombrará un suplente, durarán en su cargo 6 años y podrán ser removidos por la Asamblea General, a petición de la representación que los hubiere propuesto, al igual que la Asamblea General, las sesiones del Consejo de Administración serán presididas en forma rotativa por los representantes de cada sector.

Entre las principales funciones y atribuciones del Consejo de Administración se encuentran las siguientes: decidir a propuesta del Director General, sobre las inversiones de los Fondos y los financiamientos del Instituto, presentar a la Asamblea General para su examen y aprobación los reglamentos del Instituto, designar en el propio Consejo a los miembros de la Comisión de Inconformidades y de Valuación a propuesta de los Representantes del Gobierno Federal, de los Trabajadores y de los Patrones.

La Comisión de Vigilancia se integrará con nueve miembros por la Asamblea General, cada una de las representaciones propondrá el nombramiento de tres miembros con sus respectivos suplentes, también será presidida en forma rotativa y durarán en su cargo seis años, pudiendo ser removidos por la Asamblea General, a petición de la Representación que los hubiese propuesto. Entre las atribuciones y funciones de esta Comisión se encuentran las de: vigilar que la administración de los recursos, de las inversiones y los gastos que se hagan de acuerdo con las disposiciones de esta Ley y de sus reglamentos, así como comprobar cuando lo estimen conveniente los avalúos de los bienes que son materia de operación del Instituto, en esta Comisión se designará a un "Auditor externo", que será Contador Público en ejercicio de su profesión, el cual está autorizado para auditar y certificar los estudios financieros del Instituto.

El Director General será nombrado por la Asamblea General a proposición del Presidente de la República; para ocupar dicho cargo se requiere ser mexicano por nacimiento, de reconocida honorabilidad y experiencia técnica y administrativa; tendrá las siguientes atribuciones y funciones: representar legalmente al Instituto con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y las que requieran cláusula especial conforme a la ley; estas facultades las ejercerá en la forma que acuerde el Consejo de Administración. Podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales, asistirá a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración con voz pero sin voto, ejecutará los acuerdos del Consejo de Administración, presentará a consideración del Consejo de Administración un informe mensual sobre las actividades del Instituto, presentará los proyectos concretos de financiamiento, nombrará y removerá al personal del Instituto señalándole sus funciones y remuneraciones.

Las representaciones de los Trabajadores y de los Patronos, propondrán a la Asamblea General a dos Directores Sectoriales, uno por cada sector, que tendrán como función el enlace entre el sector que representan y el Director General, asistirán a las sesiones del Consejo de Administración con voz pero sin voto.

La Comisión de Inconformidades y de Valuación se integrará en forma tripartita por un miembro de cada representación, serán nombrados a proposición de sus sectores ante la Asamblea General nombrándose un suplente por cada propietario.

Esta Comisión sustanciará y resolverá los recursos que promueven ante el Instituto los patronos, los trabajadores o sus causahabientes o bien sus beneficiarios, "en los términos del reglamento correspondiente y con sujeción a los criterios que sobre el particular establezca el Consejo de Administración", conocerá de las controversias que se susciten sobre el valor de las prestaciones que las empresas estuvieren otorgando a los trabajadores en materia de habitación para decidir si son inferiores, iguales o superiores al porcentaje consignado en la Ley Federal del Trabajo; asimismo, podrá determinar las aportaciones que deban enterar al Instituto o si quedan exentas de tal aportación presentando un dictamen que resolverá lo que a su juicio proceda o sea conducente.

Las Comisiones Consultivas Regionales se integrarán en forma tripartita de igual manera que los demás órganos del Instituto, actuarán en las áreas territoriales que señala la Asamblea General, "su funcionamiento se determinará conforme al reglamento que para tales efectos apruebe la propia Asamblea." Entre las atribuciones y funciones señalaremos las siguientes: sugerir al Consejo de Administración a través del Director General la localización más adecuada de las áreas y de las características de las habitaciones, de la región de su adscripción, opinar sobre los proyectos de habitaciones a financiar en sus respectivas regiones; en general, es un organismo de carácter eminentemente consultivo.

En cada uno de los órganos del Instituto sus componentes emitirán un solo voto.

La misma ley determina las obligaciones a los patronos como lo son proceder a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto, efectuar las aportaciones en los términos de la Ley Federal del Trabajo, de la ley que estamos estudiando y sus reglamentos, hacer los descuentos a los trabajadores en sus salarios conforme a lo dispuesto en los artículos 97, fracción III y 110, fracción III de la Ley Federal del Trabajo, que se destinarán al pago de abonos para cubrir los préstamos otorgados por el Instituto para la obtención de los fines del mismo.

Las obligaciones de efectuar las aportaciones y enterar de los descuentos, así como su cobro, "tienen el carácter de fiscales". El Instituto para estos efectos tiene carácter de organismo fiscal autónomo, para determinar en caso de incumplimiento el importe de las aportaciones patronales, así como las bases para su liquidación y para su cobro; el cobro y ejecución de los créditos no cubiertos estarán a cargo de la Oficina Federal de Hacienda a que corresponda, sujetándose a las normas del Código Fiscal de la Federación. El mencionado Instituto, señalará la forma en que los patrones se inscribirán e inscribirán a sus trabajadores y determinará los avisos que deban darse sobre las altas y bajas de los trabajadores, así como las modificaciones al salario y demás datos necesarios para que el Instituto cumpla con sus funciones.

En el caso en que el patrón no cumpla con las obligaciones, ya sea la de inscribir al trabajador o de aportar al Fondo Nacional de la Vivienda, los trabajadores tienen derecho de acudir al Instituto proporcionándole los informes correspondientes sin que ello releve al patrón de su obligación y lo exima de las sanciones en que hubiera incurrido, del mismo modo, el Instituto podrá agrupar a los trabajadores sin la previa gestión de los trabajadores o de los patrones.

El trabajador tendrá derecho en cualquier momento a solicitar información directa del Instituto o a su patrón sobre el monto de las aportaciones a su favor, así como de los descuentos hechos a su salario para cubrir los abonos de capital y de intereses de los créditos que le hayan sido otorgados. Al terminarse la relación laboral, el patrón tendrá la obligación de entregar al trabajador una constancia con la clave de su registro.

Las aportaciones que deberá hacer el patrón en favor de los trabajadores deberá hacerse bimestralmente, a más tardar durante los primeros 15 días siguientes al bimestre o al que le sigue, si es hábil y aquél fué inhábil.

Los depósitos constituidos estarán exentos de toda clase de impuestos. Los derechos de los trabajadores titulares de depósitos constituidos a su favor, de sus causahabientes o beneficiarios prescribirán en un plazo de cinco años si no se manifiesta reclamación de los mismos o el desecho de que permanezcan dentro del Fondo.

Las aportaciones se acreditarán en la forma que determine el instructivo que exhibe el Consejo de Administración.

Las aportaciones y los descuentos se harán por conducto de las oficinas receptoras de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, o de las expresamente autorizadas por ésta. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público en-

entregará al Instituto en un plazo no mayor de 15 días el importe total de las recaudaciones efectuadas.

En casos de jubilación, incapacidad total o permanente, el total de los depósitos será entregado al trabajador y en caso de muerte a sus beneficiarios.

Los créditos concedidos a los trabajadores para aplicarse a los fines del Instituto devengarán un interés de 4% anual sobre saldos insolutos. Tratándose para adquisición y construcción de habitaciones su plazo no será menor de 10 años, pero puede otorgarse hasta por un máximo de 20 años.

Para otorgar créditos a los trabajadores en cada región o localidad, se tomarán en cuenta la posición de las familias de los trabajadores, el salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo por los interesados y las características y precios de venta de las habitaciones disponibles, para tal efecto se establecerá un régimen por el Instituto para relacionar los créditos.

"Dentro de cada grupo de trabajadores de una clasificación semejante si hay varios con el mismo derecho, se asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un sistema de sorteos ante Notario Público."

En los lugares en que haya Delegados o Comisiones Consultivas, el sorteo se realizará con asistencia de éstos. El Instituto vigilará que los créditos y los financiamientos que otorguen se destinen al fin para el que fueron concedidos. Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total, permanente o muerte, en esta forma se liberará al trabajador y a su familia, o bien a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas de los mismos. El gasto de este seguro correrá a cargo del Instituto.

En casos de inconformidad de las empresas, de los trabajadores o de sus beneficiarios sobre inscripción, derecho a los créditos, así como la cuantía de las aportaciones y descuentos o cualquier otro acto, en que el Instituto lesione sus derechos, podrán éstos interponer ante el propio Instituto un recurso de inconformidad.

Las controversias entre los trabajadores o sus beneficiarios y el Instituto sobre derechos de aquéllos, se resolverán por la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje, una vez agotado el recurso a que con anterioridad se mencionó. Esta disposición no debe ser competencia de la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje, en virtud de que el Instituto no es patrón, sino un organismo con fines específicos mencionados anteriormente y por la misma ley reglamentaria que crea el INFONAVIT.

Las controversias derivadas por adeudos de los trabajadores al Instituto por

concepto de créditos que éste les haya concedido, se tramitarán ante los tribunales competentes (en este caso los tribunales competentes, civiles o penales).

Las controversias entre los patronos y el Instituto serán resueltas en caso de que no progrese el recurso de inconformidad, por el Tribunal Fiscal de la Federación.

Los patronos incurrirán independientemente de las sanciones que específicamente establece la Ley del INFONAVIT, en acumulación de delitos.

La misma ley en su artículo 57, tipifica un delito equiparable al de "defraudación fiscal", en los términos del Código Fiscal de la Federación y será sancionado con las penas señaladas para dicha ilicitud, quien haga uso de engaño, se aproveche el error o simule, u oculte actos jurídicos o datos para omitir de una forma total, parcial, o bien el entero de las aportaciones.

En su artículo 58 se reputará como fraude y se sancionará como tal en los términos del Código Penal para el Distrito Federal en materia de fuero federal, el obtener créditos o recibir depósitos a que se refiere esta ley sin tener derecho a ello mediante engaño, simulación o sustitución de persona.

El trabajador que deje de estar sujeto a una relación laboral tiene derecho por la devolución de sus depósitos o por la continuación de sus derechos y obligaciones con el Instituto. Este derecho se pierde si no se manifiesta mediante una solicitud por escrito ante el Instituto dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la fecha en que deje de existir la relación respectiva.

A los trabajadores que se jubilen, se les aplicará lo conducente conforme a lo que establezca el reglamento respectivo. En caso que deseen permanecer dentro del Régimen del Instituto, las empresas o patronos que les cubran el importe de su jubilación tendrán la obligación de retener y enterar del monto de las obligaciones y descuentos a cargo del trabajador jubilado.

En el artículo 62 se presenta un cuadro típico aplicable a otras empresas de carácter tripartita, pues en él se afirma que las relaciones de trabajo entre el Instituto y su personal se regirán por las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, con el fin de supervisar los fondos destinados para los fines que pretende lograr el Instituto, tendrán las siguientes facultades:

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigilará que los programas financie-



ros anuales del Instituto no excedan de los presupuestos de ingresos corrientes y de los financiamientos aprobados previamente por esta Secretaría.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros aprobará los sistemas de organización, de contabilidad y de auditoría del Instituto, pudiendo tener acceso en dicha contabilidad para verificar los asientos y operaciones contables correspondientes, informando al Instituto y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de las irregularidades que pudieran encontrar, a fin de que éstos sean corregidos, en virtud de lo anterior no son aplicables al Instituto las disposiciones de la ley para el control por parte del Gobierno Federal, de las organizaciones descentralizadas y de las empresas de participación estatal.

La ley que hemos analizado entró en vigor el 1o. de mayo de 1972.

# Capítulo II

## EL CONDOMINIO

La llamada propiedad horizontal, por pisos, departamentos o en condominio, ha adquirido gran relevancia en los últimos tiempos y por consiguiente se ha ampliado considerablemente la regulación de carácter jurídico de esta institución.

Algunos Códigos Civiles consideran esta figura del condominio, no como una forma de propiedad, sino como una forma de la servidumbre; en mi personal punto de vista es incorrecta dicha apreciación, y así lo considera la misma doctrina, al igual que la teoría que concibe la propiedad de las casas por pisos como un derecho de superficie.

Por lo anterior, es necesario estudiar en el presente capítulo, tanto los antecedentes históricos del condominio, como su concepto y naturaleza jurídica así como la ley que regula dicha institución en nuestro país, para entender con claridad esta nueva forma de propiedad.

### 1. Antecedentes históricos del condominio

De la evolución de la humanidad se desprende que la propiedad en su inicio ha tenido carácter colectivo, desarrollándose hasta llegar a ser propiedad familiar y posteriormente se convertiría en propiedad particular, pero debido a la crisis de vivienda no sólo en nuestro país sino en todo el mundo, ha sido necesario retomar a la propiedad colectiva para aliviar un poco el problema de la falta de vivienda.

Siguiendo al maestro De Pina señalaremos que: "La propiedad de las casas divididas por pisos tiene antecedentes muy antiguos, que se remontan, en el derecho babilonio, por ejemplo, a unos dos mil años.

"En relación con el derecho romano, se conocen algunos textos, del Digesto, particularmente, que muestran la existencia de esta especie de propiedad, aunque se considere que esta institución no era muy frecuente.

"En la Edad Media se admite que el sistema de propiedad de que tratamos alcanzó importante desarrollo, pues muchas ordenanzas de la época, correspondientes a ciudades francesas e italianas, entre ellas Orléans y Milán, contienen disposiciones sobre esta materia.

"Llegada la época de la codificación había que recoger en el articulado de las nuevas leyes fundamentales este especial régimen de la propiedad, hasta entonces desenvuelto de modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local.

"El Código de Napoleón no se sustrajo a esta exigencia y rindió culto a la institución, inspirándose, principalmente, en la Coutume de Orléans, que había tenido una gran difusión y que tuvo la fortuna de contar como comentarista al más grande de los jurisconsultos franceses del siglo XVIII, Roberto José POTHIER, que tanto influjo ejerció en la redacción del Code.

"Aunque no todos los países del mundo civilizado se dejaron influir por el Código de Napoleón, en esta materia, y algunos como Alemania y Suiza rechazaron la institución, ésta tuvo acogida en otros cuerpos legales en Italia, España, Ecuador, Panamá, Honduras, Venezuela, Japón y Grecia, por ejemplo, así como en México, donde actualmente ha encontrado una reglamentación amplia y eficaz."<sup>1</sup>

Por otro lado, el licenciado Guzmán Araujo, nos señala con relación al presente tema: "Para los juristas franceses la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Para ello, expresaban, que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado.

"Antes de la Revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes. En Grenoble porque la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que devastó la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.

<sup>1</sup> De Pina Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, México, Ed. Porrúa, (8a. ed.), 1980, T. II, pp. 123 y 124.

"En Alemania se le denomina 'propiedad en mancomún', que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos."<sup>2</sup>

## 2. Concepto de condominio

El régimen de propiedad en condominio existe cuando se combinan la propiedad individual y la copropiedad, y de ambos sistemas de propiedad, surge el régimen de propiedad en condominio, distinto a cualquier otro y con características propias.

Al respecto nos señalan Planiol y Ripert: "...no es la de una verdadera copropiedad, en consideración a que cada uno de los propietarios tienen derecho exclusivo y completo a su piso o a su departamento pudiendo ejercitar sobre los mismos todos los derechos de un propietario, excepto los que se deriven de obligaciones resultantes de la relación especial de voluntad a que está sometido, y que al mismo tiempo, determinadas porciones de inmuebles se hallan en indivisión forzosa."<sup>3</sup>

En opinión de los autores citados, en este caso se trata de una superposición de propiedades distintas y por separado, complicada con la existencia de una propiedad que afecta las partes comunes por fuerza, o bien destinadas al uso común de los propietarios.

Lo que caracteriza a esta forma de la propiedad es la coexistencia de la propiedad exclusiva de parte de la cosa y la copropiedad de otra parte. El titular, por lo tanto, es propietario de una parte de la cosa objeto de esta propiedad y copropietario de otra parte distinta de la misma.

De esta forma podemos definir el condominio como un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos y partes comunes de carácter indivisible.

## 3. Naturaleza jurídica del condominio

Para entender la naturaleza jurídica del condominio es necesario puntualizar lo que es el régimen de propiedad en condominio, para lo cual comenzaremos por definir lo que es el régimen, y según Rafael de Pina en su diccionario de derecho, lo

<sup>2</sup> Guzmán Araujo Gerardo, *El Condominio*, México, Ed. Trillas, (1a. ed.), 1983, p. 18

<sup>3</sup> Pina Rafael *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, México, Ed. Porrúa, (8a. ed.), 1980, T. II, p. 122.

conceptúa como un sistema o forma de gobierno a que responde la constitución de un Estado. De la anterior definición podríamos decir que el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, en este caso para el Distrito Federal, es un sistema o forma de propiedad que está regida por la ley que lleva la misma connotación del objeto material que va a regular.

La ley citada se enfoca a regular la conducta de las personas que viven bajo este régimen. En su artículo 1o. comienza a describir diciendo: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, 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 y partes comunes del inmueble para su adecuado uso o disfrute."

A mayor abundamiento, la misma ley nos indica cómo puede originarse el mencionado régimen de propiedad; Artículo 2o.: "El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

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

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

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

Como señalamos anteriormente, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles está regulado por la ley citada. Y además los derechos y obligaciones de los condóminos, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y las de otras leyes que fueren aplicables.

Por su parte, el artículo 4o. del mismo ordenamiento legal establece: "Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública...". De aquí que el régimen de condominio, es una declaración unilateral de voluntad la cual viene a ser la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.

#### **4. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal**

El régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Distrito Federal, se encuentra regulado por la ley mencionada en el título del presente capítulo y fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, con el nombre de Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto, el cual fue reformado por el artículo cuadragésimo séptimo del decreto publicado en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974, para sustituirlo por el de Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

La ley mencionada viene a sustituir la Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de enero de 1955.

Por otro lado, la ley en comento contiene el desarrollo del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y se integra con ocho capítulos, los cuales a continuación estudiaremos.

La ley materia del presente capítulo inicia definiendo lo que debe entenderse por el régimen de propiedad en condominio y se establecen las tres formas que comprende: vertical, horizontal y mixta.

Este cuerpo de leyes que se comenta, aprecia los diversos orígenes de propiedad en condominio, partiendo del principio ya expresado de la propiedad exclusiva sobre los diferentes departamentos, viviendas, casas, o locales y la copropiedad sobre los bienes comunes.

Para garantizar a los adquirentes el ejercicio de los correlativos derechos sobre la propiedad en cuestión, esta ley dispone la obligación del propietario o propietarios que pretenden constituir el régimen que se trata, de declarar su voluntad en escritura pública en la que conste situación, dimensiones y linderos del terreno; descripción general de las construcciones, con sus correspondientes características, su valor y su destino, así como los bienes de propiedad común, documenta-

ción que con la oficial, previa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se entregará al administrador.

También prevé que en los casos de contratos preparatorios para la adquisición de los derechos de un departamento, vivienda, casa o local, se le anexará el reglamento correspondiente debidamente certificado por Notario Público.

Como medida específica en materia de orden social, se declara de interés público la constitución del régimen de propiedad en condominio en los predios ubicados en zonas donde las autoridades estimen conveniente la regeneración urbana, dándoles preferencia y facilidades para adquirir los derechos de condominio a los inquilinos que actualmente habiten en los inmuebles ubicados en los citados predios así como proporcionándoles estímulos fiscales a sus propietarios que proceden a la construcción.

Para evitar posibles controversias, la ley define lo que debe entenderse por condómino; señala cuáles son los bienes objeto de propiedad exclusiva y en común, y en obvio de irregularidades, establece que cuando un condómino haga abandono de sus derechos o rehuse usar determinados bienes de propiedad común, continuará sujeto a las obligaciones de la ley, del reglamento del condominio y administración, de la escritura constitutiva y de las demás disposiciones legales aplicables.

Por otra parte, precisa que en el reglamento del condominio y administración se establecerá la forma de ejercer el derecho del tanto de los condóminos respecto de la enajenación por uno de ellos de sus derechos de propiedad, y se introduce la innovación de que las instituciones públicas que financien o construyan condominios, preponderantemente destinados a viviendas populares, determinarán cómo se ejercerá el citado derecho. Esto último, por la razón evidente de que se pretende evitar el acaparamiento de este tipo de departamentos, viviendas o casas, para beneficio del mayor número de habitantes.

Para asegurar la convivencia tranquila, pacífica y ordenada, el condómino que infrinja cualquier medida encaminada a esos fines, podrá ser demandado para que se le prive de sus derechos de dominio, en la inteligencia de que si el infractor no es el propietario, con el consentimiento del condómino se le demandará la desocupación y en cuanto a éste, se procederá en los términos que señala la propia ley.

Se contempla en el capítulo relativo las facultades de la asamblea de condóminos, órgano supremo de los mismos, así como las del administrador y del presidente del comité de vigilancia.

En el caso del administrador del condominio, además de consignarse que deberá reunir los requisitos mínimos que lo faculten para tal actividad, se le imponen una serie de obligaciones con el propósito de mantener siempre en favorables condiciones de salubridad y seguridad el condominio, así como se prevé la constitución de un fondo para gastos de mantenimiento y administración para dichas finalidades; fondo que si aparentemente pudiera parecer oneroso para los condóminos, se llegó a la conclusión de que con el transcurso del tiempo, se traducirá en un positivo ahorro en el presupuesto doméstico.

Otro aspecto de especial importancia lo es el capítulo relacionado con el reglamento de condominio y administración, en el que además de los citados requisitos que debe reunir el administrador, se señala que ese instrumento contenga precisamente los derechos y las obligaciones de los condóminos. Asimismo se establece que las obras necesarias no podrán ser objeto de oposición.

En cuanto al régimen fiscal, cada condómino cubrirá independientemente el impuesto predial de su propiedad exclusiva y de la parte que les corresponda de los bienes en común.

En otro aspecto, si el reglamento de condominio y administración lo prevé, el importe de las cuotas para gastos comunes no cubiertos, además de causar los intereses legales, se distribuirá entre el resto de los condóminos; dichos adeudos, al igual que la escritura constitutiva, tendrán el carácter de Título Ejecutivo y servirán de base para demandar en la vía ejecutiva civil, a fin de facilitar el procedimiento de cobro y evitarles perjuicios a los condóminos cumplidos, quienes en su oportunidad, serán resarcidos de esos gastos.

Si uno o más condóminos no acatan las obligaciones que regula la ley, podrán ser demandados para ser privados de sus derechos de dominio, y en el caso de que el infractor fuese un ocupante no propietario, se le demandará la desocupación previo consentimiento de éste.

Si surgen controversias, para expeditar el procedimiento, se someterán en la vía sumaria a los tribunales competentes o en su caso, el arbitraje si así lo dispone el reglamento del condominio y administración.

En materia de gravámenes, se encuentra una disposición que le da a los créditos derivados de las cuotas para gastos comunes, el carácter de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque se transmitan a terceros, con el propósito de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de que se trate.



**La ley establece un capítulo relacionado con las medidas a adoptar en los casos de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio.**

**Por último, el ordenamiento en comento, contempla un capítulo sobre la construcción y regulación del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal.**

## Capítulo III

### CARACTERISTICAS DEL TITULO EJECUTIVO CIVIL EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

#### *El título ejecutivo civil en el régimen de propiedad en condominio.*

El segundo párrafo del artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal menciona: "Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada de los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hallan determinadas las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago."

De lo anterior se desprende que el título ejecutivo civil en el régimen de propiedad en condominio que contempla la ley mencionada, queda constituido por los siguientes documentos:

Estado de liquidación de adeudos, certificación por parte del presidente del comité de vigilancia y del administrador de que las cuotas que se cobran fueron previamente autorizadas por la asamblea de condóminos; para tal efecto la certificación versará sobre la parte relativa del acta de asamblea donde se acordó tal circunstancia, así como el artículo o artículos del reglamento interior del condominio que señalan la pena convencional que deba aplicarse y los intereses moratorios y en

su caso, alguna otra penalidad, y por último, cuando menos tres recibos pendientes de pago.

De los documentos anteriormente señalados hablaré con más detalle en líneas posteriores, para explicar con mayor detenimiento este título ejecutivo civil que sirve como documento base de la acción, para la recuperación de cuotas por concepto de mantenimiento, administración, operación o de reserva en los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT.

Cabe hacer notar que comparativamente con otros títulos que traen aparejada ejecución, como el pagaré, cheque o letra de cambio, el título que nos ocupa tiene una gran desventaja en cuanto a los documentos que se requieren para el ejercicio de la acción que se pretende. Es decir, mientras en un solo documento como es el caso del pagaré o de cualesquiera otro título ejecutivo mercantil, el que posee el documento, posee el derecho y además, está legitimado y por si fuera poco, no requiere más prueba para sustentar su pretensión que lo consignado en el mismo documento. En cambio, en el título ejecutivo civil se requiere una serie de documentos para configurar lo ya constituido en el ejecutivo mercantil.

### **1. Del estado de liquidación de adeudos**

Este documento puede considerarse un requisito indispensable ya que muestra la cantidad líquida a que se refiere el artículo 446 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual señala: "La ejecución no puede despacharse sino por cantidad líquida."

La Ley de Condominio no establece un requisito formal que deba llenar el estado de liquidación de adeudos. Sin embargo, deben detallarse sus conceptos para que éste no se preste a confusiones; propongo el siguiente formato, el cual he utilizado en este tipo de juicios:

**ESTADO DE LIQUIDACION DE ADEUDOS****DEL (A) SR. (A): JUAN SANCHEZ PEREZ****DIRECCION:** Edificio Paraguay, departamento 204, Unidad Infonavit Culhuacán.**NUMEROS DE RECIBOS PENDIENTES:** 4 cuatro

1 recibo de \$10,000.00 (fondo de reserva) enero de 1989.

3 recibos de \$6,000.00 (cuota de mantenimiento) enero a marzo de 1989.

<b>RECIBOS PENDIENTES DE PAGO:</b>	<b>\$28,000.00</b>
<b>INTERESES MORATORIOS:</b>	<b>\$3,600.00</b>
<b>PENA CONVENCIONAL:</b>	<b>\$15,800.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$47,400.00</b>

ESTA CUOTA ESTA CALCULADA HASTA EL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE. POR LO QUE SI ES PAGADA DESPUES, SE VERA INCREMENTADA EN CUOTA DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA, INTERESES Y PENA CONVENCIONAL.

MEXICO, D.F. A 2 DE ABRIL DE 1989.

ADMINISTRADOR

PRESIDENTE DEL COMITE  
DE VIGILANCIA

Como se desprende del formato anterior, apuntamos los datos indispensables que nos presentan con claridad la cantidad que deberá cubrir el condómino moroso y cuáles son los conceptos que causan dicho adeudo. En resumen, en un estado de liquidación de adeudos deberán estar señalados los siguientes conceptos:

La cuota que se adeuda; es decir, si se trata de cuota de mantenimiento, administración, operación, fondo de reserva o cuota extraordinaria; la cantidad que corresponda a dichas cuotas; intereses moratorios; pena convencional; el total a pagar por el condómino que halla caído en mora; la fecha de elaboración de este documento; el nombre y la firma del presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya; el nombre y firma del administrador.

## 2. De la certificación

Según Juan Palomar de Miguel, en su diccionario para juristas, la certificación es "el instrumento en el que se certifica la verdad de un hecho"<sup>4</sup>, para mayor ilustración a este punto propongo el siguiente formato:

(Nombre) como apoderado legal de la Asociación Civil, denominada "Villa Panamericana, A.C." y la Señora (Nombre), como presidente del Comité de Vigilancia de la Unidad Habitacional INFONAVIT Villa Panamericana, administrado bajo el régimen de propiedad en condominio, ubicado en Avenida Imán, número 20, de esta ciudad de México, D.F.

### CERTIFICAMOS

Que la cuota mensual para gastos de mantenimiento a cargo de los condóminos de esta Unidad es de \$5,000.00 y por concepto de fondo de reserva \$3,000.00, y así consta en el acta de asamblea general ordinaria de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y ocho, celebrada en virtud de primera convocatoria y la cual se levantó en el libro de actas correspondiente debidamente sellado y autorizado por la oficina de asuntos jurídicos del Departamento del Distrito Federal y que en la parte relativa a la letra dice:

"El presupuesto para el año de mil novecientos ochenta y ocho con respecto al de mil novecientos ochenta y siete sufrió un incremento del 50% y asciende a la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 m.n.) y después de muchas discusiones fue aprobada por veinticuatro votos a favor, dos en contra y tres abstenciones; en este mismo punto se propuso la creación de un fondo de mantenimiento y de reserva de \$2,000.00 mensuales, esta propuesta fue aprobada por unanimidad. Asimismo, se acordó en esta asamblea otorgar poder para pleitos y cobranza al lic. (Nombre). Asimismo, se propuso aplicar intereses y pena convencional que estipula el reglamento interno de la Unidad a los condóminos morosos, que a la letra dice: "Artículo 69, los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes determinadas por la asamblea general, estarán obligados a pagar intereses moratorios del 10% mensual sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneas y una pena convencional del 50% sobre el importe de las cuotas e intereses generados, entendiéndose los meses comenzados como cumplidos. Esta propuesta fue aprobada por unanimidad."

ADMINISTRADOR

PRESIDENTE DEL COMITE  
DE VIGILANCIA

<sup>4</sup> Palomar de Miguel, Juan, *Diccionario para Juristas*, México, Ed. Mayo, (1a. ed.), 1981, p. 248.

El ejemplo anterior muestra, que se transcribió, del acta, la parte relativa a la determinación de cuotas a cargo de los condóminos, por concepto de mantenimiento, administración y de reserva. Por otro lado, como se muestra en el documento que llamo certificación, aparecen al igual que en el estado de liquidación de adeudos, las firmas del administrador y del presidente del comité de vigilancia.

Para el caso de que hubiera un interés superior al estipulado en el reglamento interno y/o una pena convencional también mayor, tendrá que exhibirse o mejor dicho transcribir en la copia certificada o certificación dicha cuestión, es decir, en el documento a que se refiere el segundo párrafo del artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

Ahora bien, aunque la ley no lo indica, es menester exhibir el acta relativa en donde se muestre que tanto el administrador como el presidente del comité de vigilancia fueron nombrados en asamblea y que ésta llenó las formalidades de ley. Dada la importancia de este punto hablaré dentro de este mismo capítulo de las asambleas de condóminos, no sin antes terminar de enunciar el otro documento que configura el título ejecutivo civil y de plasmar el por qué es indispensable mostrar el acta de asamblea que contiene el nombramiento del administrador y del presidente del comité de vigilancia.

### **3. De los recibos pendientes de pago**

Al referirse la ley de "recibos pendientes de pago", no distingue la clase de recibos. Es decir, se refiere a toda clase de recibos, ya sean por concepto de mantenimiento o de administración, o ya sean de operación o fondo de reserva. Es decir, se refiere a toda clase de recibos que cumplan con la condición "pendientes de pago". Además, agrega antes de terminar el párrafo: "Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes." Podría interpretarse que fueran tres meses los vencidos y hasta podría coincidir el término con el número de recibos si se expiden de una sola clase. Para poder entender mejor esto, es necesario citar lo contemplado en el artículo 29 en su fracción VII: "La asamblea tendrá las facultades siguientes. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio." De lo anterior deducimos que hay dos clases de cuotas:

Una de mantenimiento y administración y otra para fondo de reserva. Sin embargo, ya en la práctica, se fijan cuotas extraordinarias para distintos usos. Ya con esta aclaración volvamos a la condición jurídica de los tres recibos pendientes de pago. Si consideramos, por ejemplo, que se establece que deban cubrirse las cuotas normales

que es la operativa, la cual se aplica a los gastos cotidianos; una cuota para formar el fondo de reserva y; una más para crear el fondo de mantenimiento que se destinará a pintura anual del edificio, por ejemplo, tendremos en ese mes tres recibos y por consiguiente si no fueron pagados oportunamente, podríamos hacer exigible el pago a través de la intervención jurisdiccional. Comento esto porque considero que el mencionar algunos puntos que se antojan sin importancia, aclaran el panorama de esta nueva problemática de tanta actualidad.

Propongo a continuación, un formato para recibo de pago:

### CONDominio (Nombre)

Recibimos del departamento No. \_\_\_\_ la cuota correspondiente al mes de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_, por concepto de:

Mantenimiento y administración	S _____
Fondo de reserva	S _____
Interés moratorio	S _____
Penal convencional	S _____
Otros conceptos	S _____
Total	S _____

México, D.F. a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_

### LA ADMINISTRACION

#### 4. Del administrador

Es de vital importancia el trato del presente punto en virtud de que el administrador es uno de los funcionarios que en forma conjunta con el presidente del comité de vigilancia, llevará a cabo las certificaciones y firmará los estados de liquidación de adeudos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Al igual que los dos documentos mencionados líneas arriba, el administrador también elaborará y firmará los recibos de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, operación, fondo de reserva y extraordinarias, tal y como lo estipula la fracción X del artículo 31 del mismo ordenamiento legal.

Por otra parte, el administrador fungirá como secretario en las asambleas, en atención a lo que ordena la fracción VII del artículo 27 de la ley citada y que a la letra dice: "...Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si es moral, la persona que ésta designe."

Además, señala la fracción VIII del mismo artículo "...Las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo sustituya."

Por su naturaleza jurídica, el administrador es un mandatario de los condóminos, es decir, el administrador "... se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encargue..."<sup>9</sup>

En el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, los condóminos son el mandante; el administrador, el mandatario y los actos jurídicos que éste debe realizar están contemplados en el artículo 31 de la ley de la materia. Para los efectos de este tema, me ocuparé exclusivamente de lo que prevé dicho artículo 31 en su fracción VIII: "Corresponderá al administrador": "VIII. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva."

Por lo anterior, se establece que será el administrador quien se encargue de promover los juicios ejecutivos civiles en contra de los condóminos que hayan dejado de cubrir el pago de sus cuotas, recordemos que la condición para ejercer dicha acción es la de tres recibos pendientes de pago por cualesquiera de los conceptos que he venido mencionando a lo largo de este trabajo, hago la aclaración en virtud de que parece que la fracción VIII antes transcrita limita la clase de cuotas, lo cual no es cierto.

Ahora bien, el artículo 2550 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "El mandato puede ser escrito o verbal", y el 2551 señala:

"El mandato escrito puede otorgarse:

"I. En escritura pública.

"II. En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante notario público, juez de primera instancia, jueces menores o de paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos.

---

<sup>9</sup> Artículo 2546 de Código Civil para el Distrito Federal.



“III. En carta poder sin ratificación de firmas.”

En el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, el mandato puede otorgarse en acta de asamblea convocada para tal efecto, en los términos y con las condiciones que establece la ley. El acta de referencia, para que tenga validez legal, deberá asentarse en un libro de actas autorizado por el gobierno del Distrito Federal. Esto en cumplimiento de lo que manda la fracción VIII del artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que enuncia:

“El secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal...”

El mandato puede ser general o especial, son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554, cualquier otro mandato tendrá carácter de especial.”<sup>6)</sup>

“Artículo 2554. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidas sin limitación alguna.

“En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

“En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.”

El mandato que corresponda al administrador deberá ser general ya que sus actos van encaminados a la administración de bienes y será otorgado en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos, ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes. Lo anterior en virtud de que el artículo 2555, fracción I del Código Civil para el Distrito Federal así lo señala, ya que en caso contrario el artículo 2557 del mismo cuerpo legal establece: “La omisión de los requisitos establecidos en los artículos que preceden anula el mandato, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiere obrado en negocio propio.” No obstante este artículo y como lo comenté anteriormente, también se

---

<sup>6)</sup> Artículo 2553 del Código Civil para el Distrito Federal.

podrá otorgar el mandato general al administrador en el acta asamblea asentada en el libro de actas debidamente autorizado y que haya llenado las formalidades de ley.

Por otro lado, podemos decir que el administrador podrá demandar a los condóminos morosos en su nombre. Esta afirmación está fundada en el artículo 2560 del Código Civil para el Distrito Federal, que indica: "El mandatario salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante" (Mandato de Testaferro).

Para finalizar este tema, cabe señalar sin menoscabo de todo lo anterior, que en términos del artículo 33 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, "el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas..." Por lo tanto podemos concluir que en base a lo anterior el administrador podrá demandar en nombre propio el pago de las obligaciones a cargo de los condóminos morosos, a través del juicio ejecutivo civil.

## 5. De la asamblea de condóminos

El artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como la Exposición de Motivos de dicho ordenamiento legal, nos dice:

"La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio...". Sin duda alguna, este precepto se refiere a la asamblea general de condóminos, ya que como veremos más adelante, existen dos clases de asamblea: las generales y las de grupo.

Cabe aclarar que la asamblea de condóminos no se configura con la totalidad de los condóminos, mi aseveración se fundamenta en los párrafos segundo y tercero del artículo 28 de la ley de condóminos que a la letra dice:

"Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

"Las determinaciones adoptadas por la asamblea 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 disidentes."

De lo anterior se desprende que la asamblea general de condóminos es el órgano

supremo del condominio y que no necesariamente se forma por la totalidad de los condóminos, pero si requiere de ciertas formalidades como lo son:

“Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, 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 hayan señalado, mediante nota por escrito.

“Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.”<sup>7</sup> Más adelante se analizarán estos requisitos.

Una vez definido lo que es la asamblea, procederemos a señalar a quien está facultado para convocar a asamblea general de condóminos:

De acuerdo al artículo 31 de la Ley de Condominio: “Corresponderá al administrador:

“XII. Convocar a asamblea...”

Esta fracción en su último párrafo establece:

“Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten, ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio...”

Y el artículo 32 del mismo ordenamiento legal prescribe:

“El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

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

Por lo anterior podemos decir que la asamblea de condóminos debe ser convocada normalmente, por el administrador, es decir, se trata de un deber jurídico a cargo del administrador y en los casos señalados en la fracción X del artículo 32 de la Ley de la

<sup>7</sup> Artículo 31, fracción XII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Materia se establece como una facultad o derecho por parte del comité de vigilancia y además un deber según se desprende de las fracciones I y II del mismo artículo, "debe" el comité de vigilancia, velar por los intereses de los condóminos: "El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

"I. Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

"II. Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior" (se refiere al artículo 31 de la Ley del Condominio)."

Finalmente, los condóminos tienen el derecho a convocar cuando representen el 25% del valor del inmueble en los casos de que dicho grupo lo juzgue pertinente ya que la ley no señala causa específica o impone determinada condición para que el 25% como mínimo de los condóminos convoque a asamblea. Sin embargo, debemos considerar que este derecho es una protección a las minorías que con acierto establece el legislador ya que en la vida diaria se contempla el hecho de los abusos ocasionados por los administradores que llegan a coludirse con el comité de vigilancia para hacer su voluntad que no siempre es beneficio de toda la comunidad.

Pasaré ahora a analizar los términos que establece la ley para convocar a asamblea.

El artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece:

"Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XII del artículo 31 de la ley."

Por su parte el artículo 31, fracción XII estipula: "Convocar a asamblea cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, más día y hora en que se celebrará...".

Este precepto, que a mi criterio es claro, parece tener otra interpretación y la cual se ha llevado a la práctica por la mayoría de los administradores de condominios.

Antes de entrar en materia se debe establecer la importancia del tema, ya que de la debida emisión de la convocatoria o publicación de la misma, depende que todas las determinaciones que sean tomadas en la asamblea respectiva, tengan la fuerza legal necesaria y obligatoriedad para todos los condóminos.

Ahora bien, la institución que analizamos en este trabajo es el juicio ejecutivo civil, que sirve para cobrar a los condóminos morosos.

Uno de los requisitos que integran este título ejecutivo que da origen al juicio señalado, son los documentos de cobro, en otras palabras los recibos de pago. Las cuotas pendientes de pago se derivan del presupuesto de gastos, dicho presupuesto sólo podrá ser aprobado por la asamblea de condóminos, tal y como lo ordena el artículo 29 de la ley que nos ocupa y que a la letra dice: "La asamblea tendrá las facultades siguientes:

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

"VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración; y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio..."

Si la asamblea es el único órgano que tiene la facultad de aprobar las cuotas, debemos considerar que tal asamblea deberá ser legal y para tal efecto debe reunir los requisitos jurídicos que la ley señale y de entre ellos está el de respetar los términos marcados en la fracción XII del artículo 31 antes transcrito.

Una vez hecho este razonamiento que pone de relieve la importancia referida, pasemos a comentar las interpretaciones ya señaladas.

Así pues, y para mayor ilustración, a continuación propongo un formato de convocatoria, de cuya lectura obtendremos varias interpretaciones.

## CONVOCATORIA

México, D.F. a 23 de mayo de 1988.

Con fundamento en el artículo 31, fracción XII de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condomino de Inmuebles para el Distrito Federal, se convoca a todos los representantes de edificio y condóminos interesados de la Asociación Civil denominada "PEDREGAL IMAN ETAPA III, A.C.", a la Asamblea General Ordinaria, que tendrá verificativo el próximo 4 de junio del presente año, a las 20:45 horas en virtud de primera convocatoria, a las 20:55 horas en virtud de segunda convocatoria y a las 21:00 horas en virtud de tercera convocatoria, en el lugar que ocupan las oficinas de esta Unidad, ubicadas en el edificio Tonga, planta baja, en la que se tratará la siguiente:

### ORDEN DEL DIA:

1. Lista de asistencia.
2. Situación financiera e información de la misma de mesas anteriores a marzo de 1988.
3. Entrega de la Tesorería de la Mesa anterior (marzo 88-febrero 89).
4. Información de cobranza judicial al 28 de febrero de 1989.
5. Contratación de asesoramiento legal para la cobranza.
6. Protocolización de la designación de la presente Mesa Directiva.
7. Estado financiero correspondiente al mes de febrero de 1989.
8. Información de obra a cargo de INFONAVIT.
9. Asuntos generales.

Dada la importancia de los puntos a tratar, se suplica su puntual asistencia y se les recuerda que de conformidad con el artículo 28, último párrafo de la ley mencionada al principio de esta convocatoria, los acuerdos tomados en la Asamblea obligan a todos los condóminos aun a los ausentes o disidentes.

ATENTAMENTE

LA ADMINISTRACION

Del anterior formato se desprende que a simple vista se están cumpliendo con los requisitos de ley, ya que convocando el día 23 de mayo para celebrar asamblea el día 4 de junio de 1988 entre las fechas señaladas hay un lapso de más de diez días.

Ahora bien, en principio parece correcta la anterior interpretación en virtud de que el precepto multicitado dice: "Convocar a asamblea cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma...", y por otra parte se respeta el quórum que señala el artículo 28 de la citada ley: "Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% de votantes; cuando se celebre por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de los votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

"Las determinaciones adoptadas por la asamblea 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 disidentes."

Por mi parte considero que para la validéz de una asamblea debe haber un período de diez días entre convocatoria y convocatoria. Es decir, si la reunión o asamblea en virtud de primera convocatoria no representa el 90% de votantes deberá disolverse y emitir una segunda convocatoria con diez días de anticipación a la celebración de la asamblea y para el caso de que no se reuniera el quórum del 51%, tampoco en este caso puede llevarse a cabo la asamblea y se emitirá una tercera convocatoria para celebrarse la asamblea general de condóminos con diez días de anticipación, lo cual significa para mayor comprensión que dada la ausencia por apatía de muchos condóminos, normalmente se requerirá de 30 días para la celebración válida o legal de una asamblea general ordinaria de condóminos.

La consideración anterior obedece a que el artículo 31 fracción XII señala con toda claridad, "Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma...", repetimos "convocar a asamblea" lo que gramatical y lógicamente se refiere a cualquier convocatoria, ya sea primera, segunda o tercera, no señala excepción alguna, es decir, establece una regla general. Por lo anterior es menester recordar lo que dice el artículo 11 del Código Civil para el Distrito Federal: "Las leyes que establecen excepción a las reglas generales no son aplicables a caso alguno que no está expresamente especificado en las mismas leyes". Sin embargo, el último párrafo de la fracción XII del artículo 31 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, menciona: "En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exigen".

Para terminar con este punto, señalaré que hay dos tipos de asambleas. El artículo 27 de la Ley de Condominio dice: "...Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales." El artículo 36 de la misma ley establece: "Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones."

Así pues, concluimos que únicamente existen dos tipos de asambleas, las de grupo de condóminos y las generales.

## 6. Del acta de asamblea

Acta.- Documento escrito en que se hace constar —por quien en calidad de secretario deba extenderla— la relación de lo acontecido durante la celebración de una asamblea, congreso, sesión, vista judicial o reunión de cualquier naturaleza y de los acuerdos o decisiones tomadas.<sup>91</sup>

En el régimen de propiedad en condominio de inmuebles: acta es el documento escrito en el que se hace constar —por quien tiene el carácter de administrador— la relación de lo acontecido durante la celebración de una asamblea de condóminos, ya sea de grupo o general, y de los acuerdos o decisiones tomadas.

La ley de dicho régimen señala en su artículo 27, fracción VII: "Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento del condominio, según lo dispuesto en el artículo 34, fracción IV. Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral la persona que ésta designe."

Las actas de asamblea estarán firmadas exclusivamente por el presidente del comité de vigilancia o quien los sustituya, por el presidente de la asamblea y por el administrador o notario público. Señalo esto, porque es frecuente el encontrar actas firmadas por el comité de vigilancia, testigos y administrador lo que va a provocar la invalidez del acta, ya que no cumpliría con los requisitos que nos marca la fracción VIII del artículo 27 que a la letra dice: "El secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal. Las actas por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio se-

<sup>91</sup> De Pina Rafael, *Diccionario de Derecho*, México, Ed. Porrúa, (3a. ed.), 1973, p. 31.



cretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien la sustituya ...”.

El acta de asamblea que nos servirá para llevar a cabo los juicios ejecutivos, será aquella que contenga lo acontecido en una asamblea general ordinaria o de grupo según el caso, en la que deberán tratarse los asuntos relativos al presupuesto de gastos, el nombramiento de la administración, el nombramiento del comité de vigilancia, el nombramiento de las personas a las que se les otorga poder para pleitos y cobranzas y por supuesto el nombramiento del presidente de la asamblea. Estos puntos, que como vimos en el punto relativo a las asambleas, deben previamente anotarse en el orden del día, se repetirán en el acta y se relacionarán en forma ordenada, clara, sin raspaduras y tratando de ser concisos. Se evitará por menorizar las discusiones de condóminos y se realizarán los acuerdos tomados.

Es de vital importancia para el presente trabajo y para el buen resultado y éxito del juicio ejecutivo civil, el contar con un acta que llene con claridad los puntos señalados a lo largo del presente capítulo, ya que de esto depende que el título ejecutivo tenga eficacia pues se requiere para la validez del mismo de una sustentación sólida que es precisamente el acta de asamblea, para lo cual a continuación me permito presentar un acta de asamblea que cubre todos y cada uno de los aspectos y requisitos que la ley nos enumera para que ésta tenga fuerza legal y por consiguiente obligatoriedad ante la totalidad de los condóminos y la cual en la práctica ha tenido buenos resultados.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL

En la ciudad de México, D.F. siendo las 11:30 hrs. del día 4 de junio de 1988, se reunieron los condóminos de la Sección 7; zonas 7, 8, 11 y 10, Sección 7o.; zona 13 de la Unidad C. T. M. Culhuacán, para celebrar la Asamblea General a la que fueron convocados el 23 de mayo del presente año, cuya convocatoria se anexa a la presente acta, en el lugar que ocupan las "Bombas", dentro de las secciones antes mencionadas, pasándose a tratar la Orden del Día:

En desahogo del primer punto se pasó a tomar lista de asistencia a los presentes misma que se anexa a la presente acta.

En el segundo punto y siguiendo el orden del día se instaló legalmente la Asamblea, para lo que se nombró la mesa de debates, quedando integrada de la siguiente manera:

Presidente: VICENTE PORRAS NEYTT  
Secretario: JUAN MANUEL RUIZ ZUÑIGA  
Escrutador: HECTOR CARBAJAL GARCIA

La instalación legal de la Asamblea quedó a cargo del presidente.

Tercero: Se procedió a dar lectura al informe de estados financieros, el que se aprobó por unanimidad en lo general y particular

Cuarto: Se hizo la presentación de Administradores.

Quinto: Se presentó y voto la planilla propuesta para ocupar los cargos del Consejo Directivo y Comité de Vigilancia, con carácter de no reelección, la que fue aprobada y aceptada por unanimidad, quedando integrada de la siguiente forma:  
CONSEJO DIRECTIVO: Presidente, VICENTE RAMIREZ BLANCO; Secretario, RAFAEL PALACIOS ABREU; Tesorero, ROQUE BORONAT OROZCO; Primer vocal, VICENTE PORRAS NEYTT; Segundo vocal, JUAN MANUEL RUIZ ZUÑIGA; Tercer vocal, TERESA CASTILLO; Cuarto vocal, JOSE GARCIA GARCIA; Quinto vocal, JOSE RAMIREZ FLORES; Sexto vocal, SALVADOR JIMENEZ GUTIERREZ; Séptimo vocal, FRANCISCO GARNICA CHAVEZ; Octavo vocal, LUZ MARIA RIVAS PEREZ.

COMITE DE VIGILANCIA: Presidente, RODOLFO HINOJOSA TORREPRIETA; Primer vocal, RAFAEL MATA; Segundo vocal, RUFINO LAGUNES.

En este acto se otorga poder general para representación de los intereses de la Asociación Civil al C. VICENTE RAMIREZ BLANCO, así como acudir ante Notario Público a protocolizar la presente acta.

Sexto: Se presentó el plan de trabajo del que se aprobaron los siguientes puntos:

- a) Trámite inmediatamente el reconocimiento legal del nuevo Consejo Directivo ante Notario Público, INFONAVIT, Delegación Política de Coyoacán y demás dependencias donde sea necesario dicho trámite.
- b) Iniciar lo más pronto posible auditoría a la Administración saliente con objeto de esclarecer el destino de las cuotas del 1% recibidas durante su ejercicio.
- c) Además de la cuota inicial de diez mil pesos, se aprobó la cuota de seis mil pesos mensuales a pagar desde el mes de abril del presente año.
- d) Se fijó el 15 de junio del año en curso, como fecha límite para que todos los condóminos se pongan al corriente en el pago de sus cuotas, caso contrario se aplicarán las penas a que se refiere el artículo 69 del Reglamento Interno de la Unidad, que a la letra dice, "Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes determinadas por la Asamblea General estarán obligados a pagar intereses moratorios del 10% mensual sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneas y una pena convencional del 50% sobre el importe de las cuotas e intereses generados, entendiéndose los meses comenzados como cumplidos.
- e) Se fijó el día último de cada mes, con cinco días de tolerancia del mes siguiente, para efectuar los pagos pudiendo efectuarlos por adelantado.
- f) Se aprobó se levantará un censo general de condóminos de éstas secciones y zonas.
- g) Se tramitará ante la Delegación de Coyoacán la construcción de un módulo para uso del Consejo Directivo y de la comunidad.
- h) También en este acto se acordó que la Asociación Civil "VANGUARDIA DE LOS CULHUACANES, A. C.", otorga poder especial para pleitos y cobranzas, a los siguientes profesionistas: LORENZO SANDOVAL CONTRERAS, RAUL ALEJANDRO ORTIZ MEDINA, FEDERICO ARRIETA ITURBE, JUAN IBAÑEZ OROZCO, ROMAN SANDOVAL CONTRERAS y FELIPE JIMENEZ ONOFRE.

- i) Llevar por vía legal hasta sus últimas consecuencias los poderes que se otorgan en este acto al Consejo Directivo y por los estatutos de la Asociación Civil "VANGUARDIA DE LOS CULHUACANES", así como de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la Ley del INFONAVIT, el Reglamento Interno de la Unidad y demás conducentes y relativos.
- j) Informar mensualmente a través de un boletín, por cada uno de los condóminos de las resoluciones y actividades de la Mesa Directiva.

Séptimo: Se votó por unanimidad la ratificación del Reglamento Interior de la Unidad C. T. M., Culhuacán.

No habiendo más asuntos que tratar se levanta la presente asamblea a las trece horas con quince minutos, del día y mes mencionado en el inicio de la presente acta, levantándose la presente acta que después de ser leída en voz alta firman los autorizados para ello.

PRESIDENTE DE  
LA ASAMBLEA

PRESIDENTE DEL  
COMITE DE VIGILANCIA

ADMINISTRADOR

# Capítulo IV

## DESARROLLO DEL JUICIO EJECUTIVO CIVIL

### *El Juicio Ejecutivo Civil aplicado al Régimen de Propiedad en Condominio*

Las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que entraron en vigor a partir del primero de octubre de 1984, vinieron a dar una solución más ágil en estos asuntos, como se podrá apreciar de la lectura del artículo 2o. relativo al título especial denominado: "De la Justicia de Paz."

"Conocerán los Jueces de Paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Para estimar el interés del negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los réditos, daños y perjuicios no serán tomados en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda...."

Cabe aclarar que en la práctica, las cuotas adeudadas por los condóminos, en la mayoría de los condominios, no rebasa el límite mencionado en el párrafo anterior, por consiguiente se debe ventilar el juicio ejecutivo civil ante la competencia de los juzgados mixtos de paz.

#### **1. Documentos que deben acompañarse a la demanda.**

Como señala el artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que tenga lugar el juicio ejecutivo, se requiere un título que traiga aparejada ejecución y tal título en el caso del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, está integrado por los siguientes documentos según el artículo 37 de la ley de la materia:

- a) Por lo menos tres recibos pendientes de pago,

b) Un estado de liquidación de adeudos suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya, y;

c) Una copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento, y de reserva.

Los documentos anteriores así como la demanda de la cual hablaremos adelante, se harán por triplicado, es decir original y tres copias toda vez que el artículo 454 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece:

“Los juicios ejecutivos contendrán siempre dos secciones: la del principal conteniendo la demanda, la contestación, el juicio y su sentencia.

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

El artículo 256 del mismo ordenamiento legal dice: “Presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga...”

Del mismo cuerpo de leyes el artículo 65 nos indica:

“El escrito por el cual se inicie un procedimiento deberá ser presentado en la oficialía de partes común a los juzgados que corresponda; los interesados pueden presentar una copia simple del escrito citado, a fin de que dicha oficialía de partes se la devuelva con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el empleado que la reciba....”

Además de los documentos señalados que integran el título ejecutivo, se acompañan a la demanda, según el artículo 95 del mismo, cuerpo normativo:

1o. El poder que acredita la personalidad del que comparece en nombre de otros; 2o. El documento o documentos que acrediten el carácter con que el litigante se presenta en juicio en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona; 3o. Copia del escrito y de los documentos para correr traslado al

colitigante, pudiendo ser un papel común, fotostáticas o cualquiera otra, siempre que sea legible.”

En el caso que nos ocupa, o sea, del régimen en condominio, el administrador será el encargado de hacer la promoción correspondiente y tendrá que acreditar su personalidad en los términos que señala el Código Civil o bien exhibirá el acta de asamblea en donde conste su nombramiento.

El acta estará inscrita, como ya quedo señalado en capítulos anteriores en el libro que al efecto autorice el Departamento del Distrito Federal.

Por su parte el artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal nos dice: “También deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho.

“Si no los tuviere a su disposición, designará el archivo o lugar en que se encuentran los originales.

“Se entenderá que el actor tiene a su disposición los documentos y deberá acompañarlos precisamente a la demanda, siempre que existan los originales en un protocolo o archivo público del que pueda pedir y obtener copias autorizadas de ellos.”

## 2. De la Demanda

Siguiendo al maestro Arellano García diremos que, “La demanda es el acto procesal, verbal o escrito, por el cual una persona física o moral, denominada actor, acude ante un órgano jurisdiccional a ejercitar su derecho de acción en contro de otra persona física o moral, denominada demandado o reo, con el objeto de reclamar las prestaciones que pretende.”<sup>9</sup>

Ahora bien los requisitos legales de la demanda los enuncia el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra dice:

“Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

“I. El tribunal ante el que se promueve;

“II. El nombre del actor y la casa que señale para oír y recibir notificaciones;

“III. El nombre del demandado y su domicilio;

<sup>9</sup> Arellano García Carlos, *Práctica Forense Civil, Familiar*, México, Ed. Porrúa, (5a. ed.), 1985, p. 187.

"IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

"V. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

"VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

"VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez."

A continuación, propongo un formato de demanda que cumple todos los requisitos antes señalados y enfocada al cobro de cuotas de mantenimiento de los condóminos.

LETICIA GARCIA LOPEZ

V.S.

LUIS MANUEL GONZALEZ AYALA

JUICIO EJECUTIVO CIVIL

EXPEDIENTE NUMERO: 114/89

C. JUEZ TRIGESIMO SEXTO MIXTO DE PAZ  
EN EL DISTRITO FEDERAL  
PRESENTE

LETICIA GARCIA LOPEZ, en mi carácter de Administradora de la Unidad Habitacional Pedregal IMAN, Etapas III, IV y VI, personalidad que acredito en los términos de la parte relativa de la acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de enero de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, instrumento que se acompaña en copia certificada por los funcionarios a que se refiere el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con las facultades que me confiere el mismo cuerpo de leyes en su artículo 33, autorizando para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos a los pasantes en derecho FEDERICO ARRIETA ITURBE y JUAN IBAÑEZ OROZCO, señalando como domicilio para los mismos efectos el ubicado en calle central, número 39, Barrio Xaltocan, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, ante Usted con el debido respeto comparezco y al efecto:

EXPONGO

Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37, 38 y demás con-  
dentes y relativos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condo-  
minio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como en los artículos 255,



443, 446, 451, 453 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como del artículo 83 del Reglamento Interno de la Unidad, en la vía ejecutiva civil, vengo a demandar de LUIS MANUEL GONZALEZ AYALA, quien puede ser debidamente notificado y emplazado a juicio en el domicilio ubicado en Avenida IMAN, número 58, Rinconada de los Puertos, Edificio Palma, departamento 201, Colonia Unidad Infonavit Pedregal Iman, Delegación Coyoacán, Distrito Federal, el pago y cumplimiento de las siguientes:

#### PRESTACIONES

A) El pago de la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.), por concepto de cuotas de mantenimiento que adeuda, tal y como se señala en el capítulo de hechos de la presente demanda.

B) El pago de \$20,000.00 (Veinte Mil Pesos 00/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno de la Unidad, tal y como se señala en el capítulo de hechos del presente instrumento.

C) El pago de \$35,000.00 (Treinta y Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.), por concepto de pena convencional fijada en el Reglamento Interior de la Unidad, tal y como se señala en el capítulo de hechos del presente curso.

D) El pago de gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio

Fundo la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

#### HECHOS

1. Por acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de enero de 1989, la cual se anexa en la parte relativa al presente escrito, en los términos del artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y como se acredita en dicho instrumento, en el cual al suscrito se le confirió el carácter con el que promuevo, mismo que se describió en el inicio de la presente demanda.

2. Es el caso que la demandada se ha abstenido de cubrir las cuotas de mantenimiento, correspondientes a los meses comprendidos entre diciembre de 1988 a marzo de 1989, que arrojan un total de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.), según se desprende del estado de liquidación de adeudos que se anexa al presente escrito, esto pese a las múltiples gestiones de carácter extrajudicial que se

han tenido con la misma, por lo que me veo precisado a demandarle por esta vía tales cantidades de dinero.

3. Asimismo, y en virtud de existir una gran morosidad en el pago de sus cuotas de mantenimiento, que ha impedido el realizar las obras y pagos de servicios necesarios para la conservación de la Unidad de referencia me veo obligado a demandar a los condóminos morosos, conforme a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el Reglamento Interno de la Unidad, en especial por lo que respecta a este último y de acuerdo a su artículo 83, que en lo conducente, señalan el pago de intereses moratorios del 10% mensual sobre las cuotas omitidas o extemporáneas así como el 50% de pena convencional sobre el importe de las cuotas e intereses generados, entendiéndose los meses comenzados como cumplidos, por lo cual se reclaman tales cantidades de dinero por concepto de intereses moratorios y pena convencional, mencionados en el inciso B y C respectivamente del capítulo de prestaciones de esta demanda, al hacerse acreedor de los mismos la parte demandada.

4. Se acompaña a la presente demanda, con fundamento en el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional a cargo del demandado, suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, así como los recibos pendientes de pago y copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa de las actas de Asamblea a que se refiere el artículo antes mencionado.

#### DERECHO

En cuanto al fondo son aplicables los artículos 1, 2, 11, 12, 16, 26, 27, 29 fracción VII y VIII, 31 fracción VIII y XV, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 43 y demás conducentes y relativos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Norman el procedimiento los artículos relativos del Título Especial, de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y los mencionados, en lo conducente, en el cuerpo del presente escrito.

Su Señoría es competente para conocer del presente asunto con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2o. del Título Especial, De la Justicia de Paz, Del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en concordancia con el artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado:

A USTED C. JUEZ TRIGESIMO SEXTO MIXTO DE PAZ EN EL DISTRITO FEDERAL, atentamente pido:

PRIMERO: Tenerme por presentado en tiempo, dando entrada a la presente demanda en la forma y vía propuesta, reconociendo la personalidad con que me ostento, misma que se acredita en los términos del instrumento que acompaño en copia certificada y con las facultades que me confiere la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

SEGUNDO: Dictar auto de exequendum, con efectos de mandamiento en forma y ordenando formar el cuaderno de ejecución, a efecto de que se requiera al demandado para que haga pago en el momento de la diligencia y no haciéndolo, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes a garantizar las prestaciones reclamadas y que se pondrán en depósito de la persona que designará la suscrita bajo su responsabilidad.

TERCERO: Para el caso de que la demandada se oponga a la diligencia de embargo, solicito de este momento le sea aplicada una medida de apremio.

CUARTO: Previos los trámites de ley dictar sentencia condenando a la parte demandada a lo reclamado.

México Distrito Federal a 31 treinta y uno de marzo de 1989 mil novecientos ochenta y nueve.

PROTESTO LO NECESARIO

LETICIA GARCIA LOPEZ

Del anterior formato podemos decir, que cumple con todos y cada uno de los requisitos formales a que se refiere el artículo 255 del cuerpo de leyes citados y los cuales estudiaremos a continuación:

#### **A) Tribunal ante el que se promueve**

Es importante el Tribunal ante el que se promueve una demanda, toda vez, que este indicará la competencia del juez, al respecto el artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece; "Toda demanda debe formularse ante juez competente."

De nuestro formato se desprende que la demanda señala como Tribunal competente, al Juez Trigésimo Sexto Mixto de Paz, en el Distrito Federal, el cual es competente para conocer de los negocios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, como en el caso del modelo de demanda propuesto, es decir, que en razón de la cuantía el Juez de Paz, en este particular, es competente para conocer del asunto para el cobro de cuotas de mantenimiento de condóminos morosos a través de la vía ejecutiva civil.

Desde el punto de vista territorial deberá tenerse especial cuidado que el asunto se encuentre dentro de la circunscripción geográfica que pertenezca al Tribunal ante el que se promueve.

#### **B) El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones**

El actor en el presente caso sería como lo hemos venido señalando el administrador del condominio, pudiendo ser una persona física o moral. Si se trata de una persona física, deberá expresarse su nombre completo, recordemos que el nombre completo se integra por el nombre y apellidos que le correspondan y que estén asentados en su acta de nacimiento y así lo dispone el artículo 58 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si se trata de una persona moral, se asentará la razón o denominación social con la que se le denomine en la escritura constitutiva.

En cuanto al señalamiento para oír notificaciones, la ley no exige la expresión del domicilio legal de la persona ya sea física o moral sino que se exige un domicilio para el fin de que surtan efectos las notificaciones que se practiquen en el juicio.

La observancia de lo anterior, cumple con el deber que impone el artículo 112 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que señala; "Todos los

litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial, deberá designar casa ubicada en el lugar del juicio para que se les hagan las notificaciones y se practiquen las diligencias que sean necesarias", ya que sino se señala domicilio para dicho efecto, las notificaciones aún las personales, se harán por boleto judicial o por cédula fijada en las puertas del juzgado.

### **C) El nombre del demandado y su domicilio**

La obligación de expresar el nombre del demandado, se debe obviamente a que la demanda estará encaminada a la satisfacción de una prestación por persona determinada, aunque exista la posibilidad de que una demanda se instaure contra persona incierta o ignorada y así lo establece el artículo 122 del Código Adjetivo de la materia.

En cuanto al deber de señalar el domicilio del demandado se debe a que es menester emplazar al demandado en el domicilio señalado en la demanda, en los términos que establecen los artículos 114 fracción I, 117, 118 y 119 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a efecto de que produzca su contestación y alegue lo que a su derecho convenga.

### **D) El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios**

En este punto se deberá ser lo más claro y preciso posible ya que en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y dado el principio de congruencia, el juez no puede otorgar más allá de lo reclamado, por lo cual es necesario establecer con claridad la prestación que se reclama.

Por otro lado cabe recordar la regla jurídica que señala, "lo accesorio sigue la suerte de lo principal", sin embargo en la especie es necesario señalar en nuestra demanda lo que tenga carácter de accesorio, caso contrario el juez estará impedido de otorgar dichas prestaciones.

Cabe señalar que los accesorios para efectos del presente trabajo y contemplados en el capítulo de prestaciones del formato de demandada propuesto, son los intereses y pena convencional que estipula el reglamento interno de los condóminos y que contempla el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

**E) Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa**

El objeto principal de este requisito es que el actor respalde sus prestaciones y que los hechos en que funda su demanda presuman la existencia de un derecho y estar en posibilidad de establecer una demanda en contra del demandado.

De nuestro modelo propuesto se desprende dentro del capítulo de hechos, la forma de como el actor se convirtió en titular de un derecho y se establecieron los hechos por medio de los cuales se considera violado un derecho.

**F) Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables**

En nuestro formato de demanda se establece un capítulo de derecho en el cual se señalan los preceptos legales aplicables al asunto que estamos estudiando y que es materia del presente trabajo.

En cuanto a la clase de acción, es necesario señalar que aun cuando no se exprese con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción, esta procede en juicio, y así lo establece el artículo 2o. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**G) El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez**

Recordemos, como se ha señalado al inicio del presente capítulo, los jueces de Paz conocerán de este tipo de asuntos, habida cuenta que en la práctica el monto de las cuotas de mantenimiento adeudadas no rebasan las 182 veces del salario mínimo del Distrito Federal.

Por consiguiente se deberá estar atento a lo que dispone el artículo 97, fracción I de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero común del Distrito Federal, que a la letra dice:

“Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en Materia Civil conocerán:

“I. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, así como de los negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de 182 veces de salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal...”

Una vez presentado el escrito de demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, no sin antes haber sido admitida dicha demanda por el Juez correspondiente, mediante el

auto relativo en donde se ordenará el requerimiento a la demanda por el pago inmediato de la cantidad que demanda el actor, y de no hacerlo que se le embarguen bienes de su propiedad que basten a cubrir lo demandado, los que se pondrán en depósito de la persona que designe la actora bajo su responsabilidad. Se formará la sección de ejecución correspondiente y se fijará fecha y hora para la celebración de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Se concederá a la parte demandada un plazo de nueve días para contestar la demanda y oponer las excepciones que le correspondan. La notificación de éste acuerdo será personal, según lo manda nuestro código adjetivo del Distrito Federal.

En relación con las notificaciones de la demanda es necesario establecer lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles en los siguientes artículos:

“Artículo 116. La primera notificación se hará personalmente al interesado o a su representante o procurador, en la casa designada; y no encontrándolo el notificador, le dejará cédula en la que hará constar la fecha y hora en que la entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que manda practicar la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega.”

Con respecto al artículo anterior, nuestro Máximo Tribunal ha emitido el siguiente criterio:

**“EMPLAZAMIENTO ILEGAL.** Si la primera notificación de un emplazamiento para cumplir un exhorto, no se ajusta a las disposiciones contenidas en los artículos 116 y 117 del Código de Procedimientos Civiles, con contenido idéntico a los artículos 73 y 74 de la Ley Procesal Civil del Estado de Morelos (procedencia del exhorto), pues además de que no se asentó la hora en que se verificó la diligencia, no existe en los autos constancia alguna de que el actuario notificador se hubiere cerciorado de que el domicilio señalado por el actor era realmente el de la demandada, como no basta la simple designación del domicilio de una de las partes; para que puedan realizarse las notificaciones, sino que es indispensable que el actuario o notificador, con los atributos de su autoridad, se cerciore de la efectividad de esta designación, el emplazamiento, hecho sin reunir estas circunstancias, es ilegal, y amerita la concesión del amparo.

Tomo LXXI, Pág. 2063. Martínez de Peña Gutiérrez Haydee.”

“Artículo 117. Si se tratará del emplazamiento y no se encontrare al demandado, se le hará la notificación por cédula.

"La cédula, en los casos de este artículo y del anterior, se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva en el domicilio señalado, después de que el notificador se haya cerciorado de que ahí lo tiene la persona que debe ser notificada; se expondrán en todo caso los medios por los cuales el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona buscada.

"Además de la cédula, se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, más, en su caso, copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido con su libelo inicial."

En cuanto a las notificaciones en condominio existe la siguiente tesis jurisprudencial:

**"EMPLAZAMIENTO POR CEDULA EN EDIFICIO DE CONDOMINIO.**  
De conformidad con el artículo 4o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Departamentos, Viviendas o Locales, en la escritura pública se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios, y si en la especie del Reglamento correspondiente estatuye en su artículo que el administrador tendrá la facultad para nombrar y remover al personal que atiende los servicios comunes, la limpieza y servidumbre del edificio común, para el servicio particular de los titulares de las diversas partes privadas y oficinas establecidas en las mismas es evidente que un portero de esa clase de edificios no puede considerarse como empleado particular de cada uno de los condóminos, ya que no existe relación directa entre aquél y éstos, pues aunque el consorcio pague los sueldos propuestos para el administrador para la servidumbre del servicio común, lo cierto es que no hay subordinación entre los condóminos y los empleados nombrados por el administrador, y en esas condiciones no puede considerarse al portero, como empleado al servicio directo de los copropietarios del edificio, resultando incorrecto el emplazamiento que se haga por conducto de él, por no tener el carácter de empleado en los términos del artículo 117 del Código de Procedimientos Civiles en cuanto a que exista la certeza y la seguridad de que el demandado tenga conocimiento pleno del emplazamiento, y cuando se pide la calidad de empleado, es obvio que la ley se refiere al empleado particular del demandado, y no a una persona que no ha sido designada por éste, y a quien ni siquiera puede utilizar para su servicio privado.

"D.C. 756/72. Hernán González Iturrarán y Edith Castro de González 24 de noviembre de 1972. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Angeles Santíes.

"Informe 1972, Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del primer Circuito, Pág. 129."



"Artículo 118. Si después que el notificador se hubiere cerciorado de que la persona por notificar vive en la casa y se negare aquel con quien se entiende la notificación a recibir ésta, se hará en el lugar en que habitualmente trabaje, sin necesidad de que el juez dicte una determinación especial para ello."

"Artículo 119. Cuando no se conociere el lugar en que la persona que debe notificarse tenga el principal asiento de sus negocios y en la habitación no se pudiere, conforme al artículo anterior, hacer la notificación, se podrá hacer ésta en el lugar en donde se encuentre.

"En este caso, las notificaciones se firmarán por el notificador y por la persona a quien se hiciere. Si ésta no supiere o no pudiere firmar, lo hará a su ruego un testigo. Si no quisiere firmar o presentar testigo que lo haga por ella, firmarán dos testigos requeridos al efecto por el notificador. Estos testigos no podrán negarse a hacerlo, bajo pena de multa equivalente de tres a diez días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

"En caso de ocultamiento del demandado, a petición del actor y previa comprobación de este hecho, el emplazamiento podrá practicarse por edictos en los términos previstos por este código."

Al respecto nuestro máximo Tribunal en jurisprudencia firme sustenta el siguiente criterio:

**"EMPLAZAMIENTO POR EDICTOS.** No basta la afirmación del actor sobre la ignorancia del domicilio, del demandado para que el emplazamiento se haga por edictos, sino que es indispensable que ese desconocimiento, tanto del actor como de las personas de quienes se pudiera obtener información, haga imposible la localización del reo.

"Quinta época":

"Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera sala . Pág. 562."

### 3. Del embargo

Comenzaremos por establecer lo que es el embargo, al respecto el maestro Cipriano Gómez Lara nos dice: "... es un procedimiento cautelar inicial de una verdadera expropiación de carácter judicial es decir, el embargo o secuestro judicial consiste en afectar determinados bienes del patrimonio de un deudor, y esa afectación implica que

desde el momento del embargo dichos bienes están sufriendo o resistiendo una situación de limitación para el propietario, en cuanto a su disfrute y libre disposición. El fin normal de ese secuestro o embargo es que los bienes efectados sean posteriormente sacados a remate y con el producto de dicho remate, que no es sino una venta pública, se haga pago al acreedor de lo que el deudor condenado por la sentencia no le pago voluntariamente, ya sea porque no pudo o no quiso hacerlo."<sup>109</sup>

Una vez definido el embargo, pasaremos al desarrollo del presente punto.

Una vez presentada la demanda, sobre ésta deberá recaer un acuerdo que la admita en la forma y vía propuestas por el actor. En el auto que admite la demanda se ordena al requerir a la parte demandada el pago de las prestaciones solicitadas en la demanda y de no hacerlo, el embargo de bienes de su propiedad que basten a cubrir lo demandado, los que se pondrán en depósito de la persona que designe la actora bajo su responsabilidad. Se fija fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y se gira orden para que se corra traslado a la demanda para que en el término de nueve días conteste a la demanda y oponga las excepciones que tuviere.

Posteriormente el actuario acompañado del actor deberá presentarse en el domicilio del demandado para cumplir con el auto a que nos referimos en líneas anteriores. En caso de que el demandado cubra en ese acto las prestaciones reclamadas, concluye en ese momento el litigio. Se levantará el acta en que conste dicho pago y se le entregarán posteriormente sus recibos originales a la parte demandada. Si no hiciera al pago correspondiente se procederá al embargo respetando las normas que al efecto establecen los siguientes artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

"Artículo 536. El derecho de designar los bienes que han de embargarse corresponde al deudor; y sólo que éste se rehúse a hacerlo o que esté ausente, podrá ejercerlo el actor o su representante, pero cualquiera de ellos se sujetará al siguiente orden: 1o. Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama; 2o. Dinero; 3o. Créditos realizables en el acto; 4o. Alhajas; 5o. Frutos o renta de toda especie; 6o. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores; 7o. Bienes raíces; 8o. Sueldos y comisiones; 9o. Créditos."

"Artículo 537. El ejecutante puede señalar los bienes que han de ser objeto del secuestro, sin sujetarse al orden establecido por el artículo anterior:

---

<sup>109</sup>Gómez Lara Cipriano, *Teoría General del Proceso*, México, UNAM, (2a. ed.), 1980, p. 337.

"I. Si para hacerlo estuviere autorizado por el obligado en virtud de convenio expreso;

"II. Si los bienes que señala el demandado no fueron bastantes o si no se sujeta al orden establecido en el artículo anterior;

"III. Si los bienes estuvieran en diversos lugares; en este caso puede señalar los que se hayen en el lugar del juicio."

"Artículo 538. El embargo sólo subsiste cuanto los bienes que fueron objeto de él basten a cubrir la suerte principal y costos, incluidos los nuevos vencimientos y réditos hasta la total solución, a menos que la ley disponga expresamente lo contrario."

"Artículo 539. Cualquier dificultad suscitada en la diligencia de embargo no la impedirá ni suspenderá; el actuario la allanará prudentemente, a reserva de lo que determine el Juez."

#### 4. Declaración de rebeldía

Juan Palomar de Miguel, en su diccionario para juristas, define a la rebeldía, también llamada contumacia, de la siguiente manera; "estado procesal del que siendo parte en un juicio, no acude al llamamiento que formalmente le hace el Juez o deja incumplidas las intimaciones de éste."<sup>60</sup>

Asimismo, debemos señalar que el juicio en rebeldía es el que se sigue cuando el demandado no se presenta en juicio en virtud de la citación o llamado judicial que se le hizo en forma legal, para que comparezca a defenderse, haciéndosele las demás notificaciones y citaciones por boletín judicial o estrados del Tribunal, y dictándose la sentencia según los méritos de los autos, como si estuviera presente.

Una vez desahogada la diligencia de requerimiento de pago y levantada el acta correspondiente por el actuario, corre el término de nueve días para la contestación, el actor promueve la acusación de rebeldía a su contraria por no contestar la demanda, con fundamento en el artículo 27 del Código procedimental para el Distrito Federal.

A la promoción de acuse de rebeldía, recaerá un acuerdo del Juez en el sentido de declarar perdido el derecho de la demanda para oponer excepciones y confesados todos

---

<sup>60</sup> Palomar de Miguel Juan, *Diccionario para Juristas*, México, Ed. Mayo, (1a. ed.), 1981, p. 1140.

los hechos contenidos en la demanda. Esto con fundamento al artículo 637 del Código Procesal Civil que a la letra dice:

“Artículo 637. En toda clase de juicios, cuando se constituya en rebeldía un litigante no compareciendo en el juicio después de citado en forma, no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca.

“Todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacerse, se notificarán por el Boletín Judicial, salvo en los casos en que otra cosa se prevenga.”

Otros artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que regulan la figura jurídica de rebeldía o contumacia son los que a continuación se enuncian:

“Artículo 638. El litigante será declarado rebelde sin necesidad que medie petición de la parte contraria y cuando el que haya sido arraigado quebrante el arraigo sin dejar apoderado instruido.”

“Artículo 639. Los autos que ordenen que un negocio se reciba a prueba o señalen día para la audiencia de pruebas y alegatos, así como los puntos resolutivos de la sentencia, además de notificarse por el Boletín Judicial, se publicarán dos veces, de tres en tres días, en el mismo Boletín o en el periódico local que indique el juez, si se tratare del caso previsto en la fracción II del artículo 122.”

“Artículo 640. Desde el día en que fue declarado rebelde o quebrantó el arraigo el demandado, se decretará, si la parte contraria lo pidiere, la retención de sus bienes muebles y el embargo de los inmuebles en cuanto se estime necesario para asegurar lo que sea objeto del juicio.”

“Artículo 641. La retención se hará en poder de la persona que tenga a su disposición o bajo su custodia los bienes muebles en que haya de consistir, concediendo el juez un término prudente para que garantice su manejo como depositario.

“Si extinguido ese término no ofreciere garantías suficientes a juicio del juez, se constituirán los muebles en depósito de persona que tenga bienes raíces o afiance su manejo a satisfacción del juez.”

“Artículo 642. El embargo de los inmuebles se hará expidiendo mandamiento por duplicado al registrador de la propiedad que corresponda para que se inscriba el secuestro. Una de las copias, después de cumplimentado el registro, se unirá a los autos.

"Los inmuebles se pondrán también en depósito de la persona en cuyo poder se encuentren y el juez dará un término prudente para que garantice su manejo, si no fuere el demandado mismo.

"No haciéndolo, se colocarán bajo depósito según lo disponen los artículos 553 y siguientes, exigiéndose al depositario las mismas garantías que previene el artículo anterior."

"Artículo 643. La retención o embargo practicados a consecuencia de declaración en rebeldía continuarán hasta la conclusión del juicio."

"Artículo 644. En el caso en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, la sentencia no se ejecutará sino pasados tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el periódico del lugar, a no ser que el actor dé la fianza prevenida para el juicio ejecutivo."

"Artículo 645. Cualquiera que sea el estado del pleito en que el litigante rebelde comparezca, será admitido como parte y se entenderá con él la substanciación, sin que ésta pueda retroceder en ningún caso."

"Artículo 646. Si el litigante rebelde se presenta dentro del término probatorio, tendrá derecho a que se le reciban las pruebas que promueva sobre alguna excepción perentoria, siempre que incidentalmente acredite que estuvo en todo el tiempo transcurrido desde el emplazamiento impedido de comparecer en el juicio por una fuerza mayor no interrumpida."

"Artículo 647. Si compareciere después del término de ofrecimiento de pruebas, en primera instancia, o durante la segunda, se recibirán los autos a prueba, si se acreditare incidentalmente el impedimento y se trate de una excepción perentoria."

"Artículo 648. Podrá pedir también que se alce la retención o el embargo de sus bienes alegando y justificando cumplidamente no haber podido comparecer en el juicio por fuerza mayor insuperable."

"Artículo 649. Siempre que se trate de acreditar el impedimento insuperable, se tramitará en un incidente, sin más recurso que el de responsabilidad."

"Artículo 650. El litigante rebelde a quien haya sido notificado personalmente el emplazamiento o la sentencia definitiva, sólo podrá utilizar contra ella el recurso de apelación en los términos del derecho común."

"Artículo 651. Se admitirá la apelación extraordinaria que contra la sentencia interpusiere el litigante rebelde conforme al capítulo segundo, título décimo tercero."

## 5. De las pruebas

En caso de que en ese término de nueve días el demandado pague las prestaciones reclamadas por el actor, en ese momento se terminará el litigio. No obstante en éste caso deberá levantarse el embargo que fue practicado con anterioridad.

Si no contestase la demanda ni pagare las prestaciones reclamadas, se llevará a cabo la audiencia de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos en términos del artículo 20, Título Especial de la Justicia de Paz, del Código adjetivo para el Distrito Federal, será el demandado en esta audiencia quien ofrezca y rinda sus pruebas toda vez que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido, entre otras tesis, la siguiente:

**"TÍTULOS EJECUTIVOS.** Los títulos que conforme a la Ley tienen el carácter de ejecutivos, constituyen una prueba preconstituida de la acción ejercitada en juicio, y la dilación probatoria que en éste se concede es para que la parte demandada justifique sus excepciones y no para que el actor pruebe su acción."  
(Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXII, pág. 1150 y XXXIII, pág. 71).

A pesar de lo anterior, la parte actora podrá ofrecer prueba confesional desde el momento en que presenta la demanda, aunque no es necesario por lo ya expuesto.

Posteriormente, pero, dentro de ésta audiencia, los Juzgados de Paz observarán las reglas que contempla el artículo 20 del Título Especial, De la Justicia de Paz, del Código Adjetivo del Distrito Federal que a la letra dice:

"Artículo 20. Concurriendo al juzgado las partes en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observarán las siguientes prevenciones:

"I. Expondrán oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el reo su contestación, y exhibirán los documentos u objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretendan sean oídos;

"II. Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos y, en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir desde luego;

"III. Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. Si de

lo que expongan o aprueben las partes resultará demostrada la procedencia de una excepción dilatoria, el juez lo declarará así, desde luego, y dará por terminada la audiencia. Ante los Jueces de Paz, sólo se admitirá reconvencción hasta por ciento ochenta y dos veces de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal;

"IV. El Juez podrá hacer libremente las preguntas que juzgue oportunas a cuantas personas estuvieren presentes en la audiencia carear a las partes entre sí o con los testigos, y a éstos, los unos con los otros, examinar documentos, objetos o lugares y hacerlos reconocer por peritos;

"V. Cuando una de las partes lo pida, la otra deberá ser citada desde el emplazamiento y concurrirá personalmente a la audiencia para contestar las preguntas que se le hagan, a menos de que el juez la exima por causa de enfermedad, ausencia, ocupación urgente u otro motivo fundado. Hecho el llamamiento y desobedecido por el citado, o rehusándose éste a contestar si comparece, el juez podrá tener por ciertas las afirmaciones de la otra parte;

"VI. En cualquier estado de la audiencia y en todo caso antes de pronunciar el fallo, el juez exhortará a las partes a una composición amigable, y si se lograre la avenencia, se dará por terminado el juicio;

"VII. El juez oír las alegaciones de las partes, para lo cual concederá hasta diez minutos a cada una, y enseguida, pronunciará su fallo en presencia de ellas, de una manera clara y sencilla."

## 6. De la sentencia

Empezaremos por definir lo que es la sentencia, y al respecto Couture la define como, "El acto procesal que emana de los agentes de la Jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento".<sup>12</sup> Para Alcalá-Zamora la sentencia "Es la declaración de voluntad del juzgador acerca del problema de fondo controvertido y objeto del proceso".<sup>13</sup> Por su parte, Fix-Zamudio considera que la sentencia "es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso."<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Couture, Eduardo J., *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, Ed. De Palma, (3a. ed.), 1958, p. 277.

<sup>13</sup> Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto y Ricardo Levene (hijo), *Derecho Procesal Penal*, Buenos Aires, Ed. G. Kraft, s/ed., 1945, T. III, p. 237.

<sup>14</sup> Fix-Zamudio, Héctor, "Derecho Procesal", *En El Derecho*, México, UNAM, Colección "Las Humanidades en el siglo XX", 1975, p. 99.

Así pues podríamos concluir que la sentencia es la resolución judicial principal que emite el juzgador sobre el litigio que ha sido sometido a su conocimiento y mediante la cual se resuelve la controversia y objeto del proceso.

Formalmente el artículo 220 del Código Federal de Procedimientos Civiles define a la sentencia como la resolución que decide el fondo del negocio.

Los requisitos formales o externos de la sentencia son las exigencias que establecen la forma que debe revestir la misma; los requisitos formales con los que debe cumplir la sentencia de conformidad con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son los siguientes: "a) Estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español (artículo 56). b) Contener la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan, y el objeto del pleito (artículo 86). c) Llevar las fechas en cantidades escritas con letra (artículo 56). d) No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión (artículo 57). e) Estar autorizadas con la firma entera del juez o magistrados que dictaron la sentencia (artículo 80)". De acuerdo con las prescripciones del Código Federal de Procedimientos Civiles (artículos 219 y 222), las sentencias contendrán, además de los requisitos comunes a toda resolución judicial (es decir, la expresión del tribunal que las dicta, lugar, fecha y fundamentos, firmas del juez o magistrado y la autorización del secretario), una relación sucinta de las cuestiones planteadas y de las pruebas rendidas, así como las consideraciones jurídicas aplicables tanto legales como doctrinales, comprendiendo en ellas los motivos para hacer o no condenación en costas, y terminarán resolviendo, con toda precisión, los puntos sujetos a la consideración del tribunal, y fijando, en su caso, el plazo dentro del cual deben cumplirse.

"Lo cierto es que aunque la legislación procesal civil del Distrito Federal haya pretendido desterrar usos tradicionales en la redacción de las sentencias, estos usos han sobrevivido, en lo que tienen de utilidad, y de acuerdo con ellos, subsisten las partes denominadas de resultandos y de considerandos, como integrantes de toda sentencia. En resumen, la estructura de toda sentencia presenta estas cuatro grandes secciones, o partes: I. El preámbulo; II. Los resultandos; III. Los considerandos; IV. Los puntos resolutivos. Un análisis del contenido, y de la estructura o formación de cada una de esas partes, nos permite hacer las siguientes reflexiones:

"I. PREAMBULO. En el preámbulo de toda sentencia, deben señalarse, además del lugar y de la fecha, el tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo de proceso en que se está dando la sentencia. Es decir, en



el preámbulo deben vaciarse todos aquellos datos que sirvan para identificar plenamente el asunto.

"II. RESULTANDOS. Los resultandos son simples consideraciones de tipo histórico descriptivo. En ellos, se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que ha esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento. Debe tenerse mucho cuidado en precisar que en esta parte de los resultandos, el tribunal no debe hacer ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.

"III. CONSIDERANDOS. Los considerandos son, sin lugar a dudas, la parte medular de la sentencia. Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y todos los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, resultando de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

"IV. PUNTOS RESOLUTIVOS. Los puntos resolutivos de toda sentencia, son la parte final de la misma, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo; si existe condena y a cuánto monta ésta, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia y, en resumen, se resuelve, el asunto."<sup>11</sup>

Los requisitos esenciales o internos, o bien substanciales de las sentencias son aquellos que conciernen ya no a aquellos de formación o estructura, sino al acto mismo de la sentencia, es decir, los aspectos esenciales de contenido que toda sentencia debe poseer. De Pina y Castillo Larrañaga,<sup>12</sup> explican que dichos requisitos son los tres siguientes: 1) Congruencia; 2) Motivación; 3) Exhaustividad.

"1) La Congruencia. El artículo 81 del CPCDF dispone: "Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado..." Este precepto es el que establece el requisito de congruencia para las sentencias, que se traduce en el deber del juzgador de pronunciar su fallo de acuerdo exclusivamente con las pretensiones y negaciones o excepciones, que en su caso, hayan planteado las partes durante el juicio. El requisito de congruencia prohíbe al juzgador resolver más allá (ultra petita) o fuera (extra petita) de lo pedido por las partes.

<sup>11</sup> Gómez Lara Cipriano, *OP. CIT. SUPRA* Nota 10, pp. 319-321.

<sup>12</sup> De Pina, Rafael y José Castillo Larrañaga, *Instituciones del Derecho Procesal Civil*, México, Ed. Porrúa, (7a. ed.), 1966, p. 300.

"Pedro Aragoneses expresa que por congruencia "ha de entenderse aquel principio normativo dirigido a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional por el cual debe haber identidad entre lo resuelto y lo controvertido, oportunamente, por los litigantes, y en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico."<sup>17</sup>

"La Suprema Corte de Justicia distingue entre congruencia interna y congruencia externa de la sentencia: "El principio de congruencia de las sentencias estriba en que éstas deben dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y que no contengan resoluciones ni afirmaciones que se contraigan entre sí. El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo la interna." La congruencia externa consiste, entonces en las concordancia entre lo resuelto y lo pedido, y la congruencia interna es la coherencia de las afirmaciones y resoluciones contenidas en las sentencia.

"La propia Suprema Corte ha precisado que el principio de congruencia "no se refiere al estudio de las pruebas rendidas, sino al de las pretensiones de las partes, oportunamente deducidas en el pleito."

"2) La motivación. El artículo 16 constitucional impone a todas las autoridades el deber de motivar y fundamentar sus actos, cuando éstos afecten de alguna manera derechos o intereses jurídicos de particulares o gobernados. Se trata de dos deberes: el de motivar y el de fundamentar el acto. Estos deberes se encuentran previstos, además, en el artículo 14, último párrafo, de la Constitución en relación a los actos de los órganos jurisdiccionales.

"El deber de motivar la sentencia consiste en la exigencia, para el juzgador, de precisar los hechos en que funde su decisión, basándose en las pruebas practicadas en el proceso. La motivación requiere que el juzgador analice y valore cada uno de los medios de prueba practicados en el proceso y que, basándose en tal análisis y valoración, determine los hechos en que fundará su resolución. En este sentido, la Suprema Corte de Justicia ha expresado que "pesa en el juzgador el deber de examinar absolutamente todas las pruebas de autos, a fin de determinar, con el resultado de ese análisis, si se probaron o no y en qué medida, los hechos fundatorios del derecho exigido o de las excepciones o defensas opuestas..."

"Por otro lado, el deber de fundamentar las sentencias se deriva expresamente del artículo 14 constitucional. El último párrafo de este precepto establece: "En los juicios

<sup>17</sup> Aragoneses, Pedro, *Sentencias Congruentes. Pretensión, Oposición, fallo*, Madrid, Ed. Aguilar, s/cd., 1957, p. 87.

del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho." Pero el deber de fundar en derecho las sentencias, no se cumple con sólo citar o mencionar los artículos del texto legal respectivo o, en general, los preceptos jurídicos que se estimen aplicables al caso: el deber de fundamentar en derecho exige, además, que el juzgador exponga las razones o argumentos por los que estime aplicables tales preceptos jurídicos. Así lo ha reconocido la propia Suprema Corte de Justicia: "No basta la simple cita de preceptos legales, en una resolución, para considerar motivada ésta, sino que es preciso que se expongan las argumentaciones pertinentes que conduzcan a establecer la decisión correspondiente."

"En general, la motivación y la fundamentación exigen al juzgador el análisis y la valoración de todos los medios de prueba practicados para que precise los hechos sobre los que base su resolución, además de la indicación de los preceptos jurídicos en los cuales la funde, exponiendo las razones por las que considere aplicables tales preceptos del derecho. Las exigencias de motivación y de fundamentación tienen por objeto no sólo que el juzgador exprese sus razones de hecho y sus argumentaciones jurídicas, sino sobre todo, que tales razones y argumentaciones pueden ser revisadas por el tribunal que, en su caso, conozca la impugnación contra la sentencia. "Los fundamentos de la resolución judicial —escribió Hans Reichel— tienen por objeto, no sólo convencer a las partes, sino más bien fiscalizar al juez con respecto a su fidelidad legal, impidiendo sentencias inspiradas en una vaga equidad o en el capricho."<sup>11</sup>

"3) La exhaustividad. Si el requisito de congruencia (externa) exige que el juzgador resuelva sólo sobre lo pedido por las partes, el requisito de exhaustividad impone al juzgador el deber de resolver sobre todo lo pedido por las partes. El artículo 81 del CPCDF establece que en la sentencia el juzgador debe decidir "todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate."<sup>12</sup>

Ahora bien, en el particular que nos ocupa, la Justicia de Paz, se establecen las siguientes disposiciones en relación con las sentencias.

Las sentencias se dictarán en el término que establece la fracción VII, del artículo 20, del Título Especial, De la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece; "El juez oír las alegaciones de las partes, para lo cual concederá hasta diez minutos a cada una, y enseguida, pronunciará su fallo en presencia de ellas, de una manera clara y sencilla."

<sup>11</sup> Reichel, Hans, *La Ley y la Sentencia (1914)*, Trad. de Emilio Miñana Villagrana, Madrid, Ed. Reus, s/ed., 1921, p. 9.

<sup>12</sup> Ovalle Favela, José, *Derecho Procesal Civil*, México, Ed. Harla, s/ed., 1980, pp. 160-162.

Por otro lado, el artículo 21 del Ordenamiento Legal antes citado, establece que: "Las sentencias se dictarán a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a las reglas sobre estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos según los jueces los creyeren en conciencia."

Al respecto del precepto legal antes mencionado, la Suprema Corte de Justicia, en jurisprudencia firme ha sustentado el siguiente criterio:

**"JUECES DE PAZ, FUNDAMENTOS DE LAS SENTENCIAS QUE DICTEN.** Aun cuando el artículo 21 del Título Especial del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, estatuye que los jueces de paz dictarán sus sentencias a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a las reglas sobre estimación de pruebas, sino apreciado los hechos según lo creyeren debido en conciencia, eso no obstante, debe tenerse en cuenta que la última parte del artículo 14 constitucional, terminantemente exige que en los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la ley o a su interpretación jurídica y a falta de aquella, debe fundarse en los principios generales de derecho, y el artículo 133 de la propia Constitución, manda, en su último párrafo, que los jueces deben sujetarse a dicho Pacto Federal a pesar de lo que en contrario pueda haber en las constituciones o leyes de los Estados; por lo cual es inconcluso que los jueces de paz no puedan resolver únicamente conforme al arbitrio que les concede el artículo 21 citado.

"Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta parte, Tercera Sala, México, 1975, tesis 216, p. 690."

Por último, debemos mencionar que contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no se dará más recurso que el de responsabilidad, ya que así lo establece el artículo 23, del Título Especial, De la Justicia de Paz del Código Adjetivo del Distrito Federal.

## 7. De los remates

La palabra remate, significa, para Juan Palomar de Miguel, "la adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición."<sup>20</sup>

Recordemos que, para el maestro Cipriano Gómez Lara, el remate es "una venta

<sup>20</sup> Palomar De Miguel, Juan, *OP. CIT. SUPRA*. Nota 11, p. 1168.

pública", cuyo objetivo es, "que se haga pago al acreedor de lo que el deudor condenado por la sentencia no le pago voluntariamente, ya sea porque no pudo o no quiso hacerlo."<sup>21</sup>

Debemos tomar en consideración que los remates presuponen: "La existencia de una sentencia condenatoria, que ordena el trance y remate de los bienes secuestrados y la existencia de un embargo anterior o posterior a esta sentencia. El procedimiento lo determina la naturaleza de los bienes embargados, pues en ocasiones es necesario: un avalúo que fije su valor; el señalamiento de día y hora para que tenga verificativo el remate en forma pública, permitiendo a los postores que en presencia del ejecutante, del ejecutado y de los demás postores, mejoren sus posturas; y la declaración judicial del fincamiento del remate en favor del mejor postor otorgándole los títulos de propiedad correspondientes."<sup>22</sup>

Las reglas a que debe sujetarse el remate, dentro de la Justicia de Paz, están contempladas en los siguientes artículos del Título Especial, De la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

"Artículo 30. El remate de bienes muebles se hará en la forma que determina el artículo 598 del Código de Procedimientos Civiles. Si se tratare de bienes raíces se anunciará el remate por medio de avisos que fijen en los lugares de costumbre y en la puerta del juzgado, y se hará previa citación de los acreedores que resulten del certificado de gravámenes que sin causa de derechos expedirá el registrador público de la propiedad. El avalúo se hará por medio de cualquier clase de pruebas que el juez podrá allegar de oficio."

"Artículo 31. Si atendidas las circunstancias y la naturaleza de los bienes, el juez estimare que deben de pignorar los muebles antes de venderse, los mandará trasladar al Nacional Monte de Piedad y los pignorará en la mayor suma posible, pero que no exceda de la necesaria para cubrir la cantidad a cuyo pago se haya condenado y los gastos de traslación. Si la cantidad prestada bastare para cubrir dichos gastos, se entregará el billete de empeño al ejecutado y, en caso contrario, el empeño se hará en el concepto de que el objeto salga a remate en la almoneda más próxima y el billete se retendrá en el juzgado hasta que el acreedor quede íntegramente pagado o hasta que los objetos pignorados se realicen, entregándose entonces al deudor la demasía que hubiere.

"Los gastos de traslación serán pagados desde luego por el ejecutor, tomándose su importe de la cantidad prestada."

<sup>21</sup> IDEM, Nota 10.

<sup>22</sup> Becerra Bautista, José, *El Proceso Civil en México*, México, Ed. Porrúa, (4a. ed.), 1974, p. 346.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

"Artículo 32. Todos los actos del ejecutor serán revisables, sea de oficio o a petición de parte, por el juez, quien podrá modificarlos o revocarlos según lo crea justo."

Además, de los preceptos legales mencionados anteriormente podrán aplicarse los artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que van del 564 al 598, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto por el artículo 40 del Título Especial, De la Justicia de Paz, que a la letra dice:

"Artículo 40. En los negocios de la competencia de los juzgados de paz, únicamente se aplicarán las disposiciones de este código y de la Ley de Organización de Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa ni indirectamente a éstas."

Sobre todos los temas e instituciones que se trataron a lo largo de este trabajo, se habló de manera superficial, pues la intención del mismo no era la de profundizar, ni de agotar estos bastísimos e interesantes temas, ya que cada uno por sí mismo, sería motivo de una tesis, sino simplemente analizar en forma general, el trámite del Juicio Ejecutivo Civil, para la recuperación de cuotas de mantenimiento en los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** El régimen de propiedad en condominio permite el mejor aprovechamiento del suelo en las grandes urbes, y en particular en el Distrito Federal, sin embargo es necesario dar una mayor difusión e información acerca de este nuevo sistema de propiedad, sobre todo a todas aquellas personas que habitan o desean adquirir, ya sea financiado por el INFONAVIT o de particulares, un inmueble que se encuentre regulado bajo el régimen mencionado, a fin de que se enteren con mayor profundidad sobre los aspectos relacionados con este moderno sistema de propiedad, y evitar con ello problemas en el futuro por la ignorancia o el desconocimiento del funcionamiento de dicho régimen.

**SEGUNDA.** El título ejecutivo, a que se refiere el artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debe ser motivo de un estudio más profundo, ya que no existen antecedentes al respecto y mucho menos jurisprudencia en que apoyarse en el supuesto caso de un problema de interpretación.

**TERCERA.** Propongo que los requisitos para la preparación del título a que se refiere el artículo 37 del cuerpo de leyes citado, sean motivo de un análisis minucioso, con el objeto de poder disminuir los mismos, ya que desgraciadamente estos originan gastos los cuales repercuten algunas veces en la economía de los condóminos que ocupan viviendas de interés social, como es el caso de los conjuntos habitacionales financiados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**CUARTA.** Los requisitos a que me refiero en el punto anterior, desgraciadamente no se reúnen en la mayoría de los conjuntos habitacionales que son financiados por el INFONAVIT, acarreado con esto el deterioro y falta de servicios, por no contar con un medio coercitivo efectivo, para lograr el cobro de cuotas de mantenimiento a los condóminos morosos.

**QUINTA.** Los administradores de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, ya sea por negligencia o por ignorancia, no se preocupan por cumplir con lo que establece la ley, en el sentido de reunir los requisitos a que me he venido refiriendo, aunado a que las constructoras no entregan la documentación a que se refiere el artículo 4o., de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual es necesaria para la constitución del régimen.

**SIXTA.** El tiempo para la preparación del título ejecutivo a que se refiere el multicitado artículo 37 es tanto o más que la duración del juicio mismo y esto no depende del abogado, sino de la impericia del administrador, que en la mayoría de los casos es lego en derecho.

**SEPTIMA.** De la aplicación estricta conforme a derecho del mencionado artículo, a los condóminos morosos, se desprenderá como beneficio, la solución a los problemas que sufren los condóminos que se encuentran al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración.

**OCTAVA.** Afortunadamente por razón de la cuantía, ya que comunmente las cuotas adeudadas no rebasan las ciento ochenta y dos veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, este tipo de asuntos se ventilan ante los juzgados mixtos de paz y por consencuencia su tramitación es más ágil.

**NOVENA.** Debe contemplarse un capítulo especial para la aplicación de sanciones, a todos aquellos que incumplan con las obligaciones que establece la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.



**BIBLIOGRAFIA**

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto y LEVENE, Ricardo

**Derecho Procesal Penal.**

Buenos Aires, Ed. G. Kraft, (s/ed.), 1945

ARAGONESES, Pedro

**Sentencias Congruentes. Pretensión, oposición, fallo.**

Madrid, Ed. Aguilar, (s/ed.), 1957

ARELLANO GARCIA, Carlos

**Práctica Forense Civil y Familiar.**

México, Ed. Porrúa, (5a. ed.), 1985

BECERRA BAUTISTA, José

**El Proceso Civil en México,**

México, Ed. Harla, (s/ed.), 1980

COUTURE, Eduardo J.

**Fundamentos del Derecho Procesal Civil.**

Buenos Aires, Ed. Dcpalma, (3a. ed.), 1958.

DE PINA, Rafael

**Elementos de Derecho Civil Mexicano.**

México, Ed. Porrúa, (8a. ed.), 1980.

DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José

**Instituciones de Derecho Procesal Civil.**

México, Ed. Porrúa, (7a. ed.), 1966.

FIX-ZAMUDIO, Héctor.

**"DERECHO PROCESAL", en el Derecho.**

México, UNAM, Colección "Las Humanidades en el siglo XX", 1975.

GOMEZ LARA, Cipriano

**Teoría General del Proceso.**

México, UNAM, (2a. ed.), 1980

GUZMAN ARAUJO, Gerardo

**El Condominio. Su Constitución, Compraventa y Administración.**

México, Ed. Trillas, (1a. ed.), 1983.

**OVALLE FAVELA, José.**  
**Derecho Procesal Civil.**  
México, Ed. Harla, (s/ed.), 1980

**REICHEL, Hans**  
**La Ley y la Sentencia (1914).**  
Trad. de Emiliano Miñana, Villagrasa  
Madrid, Ed. Reus, (s/ed.), 1921

### **ENCICLOPEDIAS**

**PALOMAR DE MIGUEL, Juan**  
**DICCIONARIO PARA JURISTAS.**  
México, Ed. Mayo, (1a. ed.), 1973

**DE PINA, Rafael**  
**DICCIONARIO DE DERECHO.**  
México, Ed. Porrúa, (3a. ed.), 1973

### **LEGISLACION CONSULTADA**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.  
Código Civil para el Distrito Federal.  
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.  
Ley Federal del Trabajo.  
Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.  
Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.