

792

24



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**LA ESTRUCTURA ORGANICA-ADMINISTRATIVA
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio EN EL DISTRITO FEDERAL**

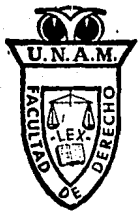
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

RICARDO FELIPE SANCHEZ DESTENAVE



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

1991



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

PAG.

INTRODUCCION.....1

I.- PRELIMINARES.

1).- CONCEPTO DE PROPIEDAD.....	4
2).- CONCEPTO DE COPROPIEDAD.....	8
3).- CONCEPTO DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO...	10
4).- NATURALEZA JURIDICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	14

II.- REGLAMENTACION.

1).- ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	24
2).- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES. (15 DE DICIEMBRE DE 1954).....	36
3).- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL. (28 DE DICIEMBRE DE 1972).....	45
4).- LEGISLACION Y DISPOSICIONES APLICABLES AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.....	53

III.- REPRESENTACION, PODER Y MANDATO.

1).- REPRESENTACION.....	55
1.1. VOLUNTARIA.....	60
1.2. LEGAL.....	61
1.3. ORGANICA.....	63
2).- PODER.....	69
3).- MANDATO.	
3.1. DEFINICION.....	72
3.2. CLASIFICACION.....	72
3.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	73
3.4. REQUISITOS DE VALIDEZ.....	75
3.5. ESPECIES DE MANDATO.....	79
3.6. OBLIGACIONES DEL MANDANTE.....	82
3.7. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO.....	83
3.8. MODOS DE TERMINAR EL MANDATO.....	85
4).- DIFERENCIA ENTRE REPRESENTACION, PODER Y MANDATO.....	86

IV.- ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.

1).- REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.....	92
2).- ASAMBLEA DE CONDOMINOS.....	99
3).- ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.....	111
4).- COMITE DE VIGILANCIA.....	122

CONCLUSIONES.....127

CITAS BIBLIOGRAFICAS.....132

BIBLIOGRAFIA.....135

I N T R O D U C C I O N .

A pesar de mi corta trayectoria en el mundo práctico de la ciencia del derecho, y en específico en el notarial, no escapa a mi vista, que la mayoría de las controversias entre los condóminos de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, son ocasionadas por una mala administración de éste, lo anterior lo atribuyo, a que la generalidad de las personas que acuden ante un notario público a declarar su voluntad de constituir el mencionado régimen sobre un inmueble o en su caso, aquéllas personas que acuden ante el mencionado fedatario con el propósito de adquirir una unidad privativa sujeta a éste régimen, no ponen el debido interés, las primeras, en la elaboración y las segundas en la lectura, del reglamento del condominio y aún peor desconocen las disposiciones legales aplicables en cuanto a la administración del mismo.

Por lo anterior he decidido elaborar el presente trabajo, cuyo objetivo principal es llegar a resolver las siguientes interrogantes Qué es?, Como se integra? y Como se reglamenta actualmente la estructura orgánica-administrativa de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal?.

Para resolver lo anterior, consideramos que no es posible limitarnos a estudiar en concreto y de una manera aislada a

la figura del administrador del condominio, sino que es necesario referirnos tanto a la asamblea de condóminos como al comité de vigilancia y por supuesto al reglamento del condominio, ya que como veremos, todo esto en su conjunto vendrá a integrar la verdadera administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

El presente trabajo lo hemos dividido en cuatro capítulos, en el primero de ellos expondremos cuestiones que si bien no tienen que ver directamente con la administración del régimen de propiedad en condominio, sí consideramos que es necesario su estudio, para tener algunos antecedentes y una base uniforme de donde partir, para así adentrarnos con toda claridad a la parte medular de este trabajo; en el segundo capítulo analizaremos la reglamentación - correspondiente al régimen de propiedad en condominio que en algún momento estuvo vigente en el Distrito Federal y por supuesto la que hoy en día lo sigue estando; el tercer capítulo está dedicado al estudio y análisis de la representación, del poder y del mandato, para así pasar al cuarto y último capítulo en el cual analizaremos en concreto al reglamento del condominio, a la asamblea de condóminos, al administrador del condominio y por último al comité de vigilancia del mismo y así poder resolver nuestras interrogantes originales.

Finalmente diremos que con el presente trabajo, pretendemos auxiliar y a la vez llamar la atención de todas aquellas

personas que tienen ya hoy en día, el carácter de condóminos o que en un futuro no muy lejano llegaren a tenerlo, para que así, en un momento dado puedan llevar a cabo correctamente la administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio y ayudar a que todas las relaciones que surjan como resultado de esto, estén libres de controversia en cuanto a la administración se refiere.

I. - P R E L I M I N A R E S.

Consideramos de suma importancia definir y analizar desde el punto de vista doctrinario y legislativo, los conceptos de propiedad, copropiedad y al de la unión de estos dos, llamado régimen de propiedad en condominio, ya que al ser la materia principal de este trabajo la estructura orgánica-administrativa de éste último, es necesario saber que es lo que se considera como tal.

1).- CONCEPTO DE PROPIEDAD.

La propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica; desafortunadamente hoy en día, es muy difícil dar un concepto preciso de lo que es el derecho de propiedad, sin embargo, a través del tiempo se han desarrollado múltiples teorías y conceptos hasta llegar al que en estos tiempos predomina, es decir, aquél que concibe a la propiedad como una función social.

Podemos afirmar que el derecho de propiedad en principio de cuentas es un derecho real y por lo tanto un derecho oponible a cualquier tercero, y el cual ha sido considerado como el más amplio y el más importante de todos los derechos reales.

En la antigua Roma, se decía "Propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste puede proporcionar".(1), sin embargo los romanos en realidad no definieron el derecho de propiedad por considerarlo a éste extenso pero a la vez sencillo y por lo tanto sólo se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenía un propietario de sus cosas, los cuales según ellos, eran tres:

a) El *ius utendi* (derecho de usar): Que era la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir fuera de sus frutos, es decir, usar la cosa reiteradamente y sin alterarla;

b) El *ius fruendi* (derecho de gozar): Que era el derecho de recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad, ya fueren frutos naturales, industriales o civiles, con tal de no alterar la cosa, y;

c) El *ius abutendi* (derecho de disponer): Que era el poder de consumir la cosa o transformarla ya fuere en forma total o parcial.

Es así como se llega a un concepto clásico de propiedad y se dice "Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua". (2); en esta definición encontramos tres características sumamente importantes:

a) La propiedad era ABSOLUTA, ya que según los romanos el propietario usaba de su cosa en la medida que quisiera y deseara, no obstante lo anterior, la propiedad siempre ha reconocido limitaciones;

b) La propiedad era EXCLUSIVA, porque el goce de la cosa correspondía al propietario excluyendo a todos los demás y sólo él podía impedir que cualquier otro usara de su cosa, aunque no le causara daño ese uso, y;

c) La propiedad era PERPETUA, ya que el propietario de la cosa nunca la perdía aunque no hiciera uso de ella.

Debemos hacer mención que las anteriores características son más literarias que reales, ya que desde la misma Roma la propiedad siempre ha sido objeto de limitaciones, copropiedades y propiedades temporales, anulando así las tres características antes mencionadas.

Asimismo encontramos otro concepto de propiedad aplicando la definición de derecho real y es así que se dice "La propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".
(3).

Tiempo después se dice "La propiedad no es un derecho, es una función social y el propietario, es decir, el poseedor de una riqueza tiene, por el hecho de poseer esta riqueza, una función social que cumplir, mientras cumple esta misión sus actos de propietario están protegidos". (4).

No obstante que los anteriores conceptos son correctos el licenciado Ernesto Gutiérrez y González nos dice que hoy en día el derecho de propiedad no se puede determinar teniendo en cuenta sólo las facultades del propietario sino que por el contrario, se deben considerar básicamente las limitaciones y modalidades que la ley impone a éste derecho, es así como aplicando lo anterior nos da un concepto de propiedad que responde a la nueva concepción que de él se tiene, es decir "Propiedad es el derecho real más amplio para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época". (5).

Siguiendo las ideas sociales de la época, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece:

ARTICULO 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad

pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana...'

Por su parte el Código Civil vigente influido por las ideas modernas sobre la propiedad no la define y sólo se limita a establecer lo siguiente:

'ARTICULO 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes'.

2).- CONCEPTO DE COPROPIEDAD.

El Código Civil vigente en su artículo 938 establece 'Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenezcan pro indiviso a varias personas', de lo anterior se deduce que los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alicuota; la parte

alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción y las palabras pro-indiviso significan sin división material de partes.

Por lo tanto todos los sujetos conjuntamente tienen el dominio sobre la cosa, pero ninguno de ellos puede ejercerlo separadamente, sea en relación a toda ella, sea respecto a una parte materialmente determinada de la misma, en este orden de ideas podemos decir que los elementos de la copropiedad son:

- a) Pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad;
- b) Unidad física del objeto, y;
- c) Parte alícuota o pro-indiviso.

En cuanto a los principios que rigen en materia de copropiedad el Licenciado Rafael Rojas Villegas, nos dice que son fundamentalmente dos:

1.- Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquéllos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino, y;

2.- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo

con el consentimiento unánime de todos los copropietarios, por lo tanto ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos, sea ésta jurídica o material. (6).

También nos indica que se puede clasificar a la copropiedad desde diferentes puntos de vista, es así como tendremos copropiedades:

- a) Voluntarias y forzosas.
- b) Temporales y permanentes.
- c) Reglamentadas y no reglamentadas.
- d) Sobre bienes determinados y sobre un patrimonio.
- e) Por acto entre vivos y por causa de muerte.
- f) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

Podemos afirmar que la copropiedad sobre los bienes comunes de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio es: forzosa, permanente, reglamentada, sobre bienes determinados, por acto entre vivos y por virtud de un acto jurídico.

3).- CONCEPTO DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Esta institución contrario a lo que muchos piensan, no tiene su origen como la mayoría de las instituciones jurídicas en el derecho romano, ya que en éste únicamente encontramos algunos textos aislados, que más bien aluden a casos

particulares y concretos y no a una regulación sistemática.

Podemos afirmar sin temor a equivocarnos que el régimen de propiedad en condominio como institución jurídica surge en la Edad Media, en ciudades como Grenoble, Nantes y Rennes, en Francia, debido al amurallamiento que impedía el crecimiento horizontal de las ciudades y sobre todo a la necesidad de habitación por parte de la población; con el correr del tiempo y debido a la amplitud de espacio geográfico, ésta institución fué cayendo en desuso, recobrando su utilidad en el siglo XIX, esto provocado por el crecimiento de la población, la destrucción de algunas ciudades por las guerras y sobretodo, por el afán del hombre de aprovechar, en la mayor parte posible sus espacios, ya que esto se traducía para él, en una ganancia económica, es así como a principios del siglo XX los legisladores, se ven obligados a reglamentar más ampliamente la materia y por su parte los juristas se ven obligados a explicarla con mayor rigor científico.

Por lo anterior, hoy en día estamos obligados a concebir al régimen de propiedad en condominio como una institución moderna, producto de la evolución de la ciencia jurídica y que por lo tanto debemos de adaptarla a las circunstancias actuales en que vivimos.

Debido a las difíciles circunstancias económicas en que vivimos, éste tipo de propiedad, se traduce en la fórmula

jurídica para que todo ser humano tenga la posibilidad de alcanzar una vivienda cómoda, digna e higiénica y lo más importante es que será ésta, una propiedad individualizada o personalizada, por lo anterior podemos afirmar que la función social del régimen de propiedad en condominio hoy en día, es proporcionar a la mayor parte de la población una propiedad personal.

Cabe hacer mención que la institución en estudio, ha sido denominada tanto en doctrina, como en las legislaciones con diversos nombres, de los que sobresalen los siguientes:

- a) PROPIEDAD HORIZONTAL.- Lo que da la idea de que sólo se trata de una propiedad dividida en planos horizontales, y hoy en día ya no es así, ya que se admite la propiedad vertical y la propiedad mixta;
- b) PROPIEDAD POR PISOS.- Lo que es un término vago e impreciso;
- c) PARCELACION CUBICA DE LA PROPIEDAD.- Esta denominación describe un espacio geométrico delimitado por paredes, piso y techo, sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad;
- d) PROPIEDAD POR PLANOS;
- e) CONDOMINIO.- Término que jurídicamente es sinónimo de copropiedad;
- f) REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.- Este término fue utilizado por la Ley de la materia que estuvo en vigor en el Distrito Federal hasta 1972, creemos que ésta denominación era correcta, ya que hacía referencia a la dualidad de

derechos que existen en éste régimen, es decir, por una parte la propiedad privada sobre la unidad y por la otra la copropiedad sobre los bienes y elementos comunes;

g) REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- Este término es el que actualmente es utilizado en la legislación, aclarando que esta denominación es carente de técnica jurídica ya que equivale a hablar de propiedad en copropiedad, no obstante que el articulado de la ley sigue sosteniendo la dualidad de derechos.

En resumen, el derecho de propiedad que corresponde al titular de cada unidad sobre su parte privativa no es otro sino aquél que establece el artículo 830 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; por otra parte la copropiedad sobre los bienes y elementos comunes no es otra que la establecida en el artículo 938 del mencionado código, pero con la salvedad que no se tiene el derecho a pedir la división sobre éstos.

Como consecuencia de lo anterior consideramos que tanto el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal como el artículo 19 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, nos dan un concepto correcto de lo que se debe de entender por Régimen de Propiedad en Condominio, al establecer "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos 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 necesarios para su adecuado uso o disfrute...

4).- NATURALEZA JURIDICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Como todos sabemos es muy importante establecer la naturaleza de toda institución jurídica, para que el legislador la tome en cuenta al hacer las leyes y éstas a su vez sean congruentes con aquélla, así pues para establecer la naturaleza jurídica de la llamada propiedad horizontal o propiedad en condominio se han elaborado por diferentes autores múltiples teorías, a tal grado que sería casi imposible tratar de analizar cada una de ellas, por tal motivo hemos escogido algunas de ellas, que a nuestro juicio consideramos que si no han tenido un sostén sólido todas ellas, para determinar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, si han sido de vital importancia para orientar a los estudiosos de esta materia a dar una postura sólida al respecto en la actualidad.

De una manera enunciativa, más no limitativa, cinco son los grupos de teorías que consideramos mejor fundamentadas,

éstas son las siguientes:

A) Teoría de la servidumbre: Autores como Pardessus, Coppa Zuccari, Ferrini, Demolombe y Palvirenti, entre otros, son lo que se han apoyado en esta teoría, la cual se cree que tiene su origen en la colocación que guardaba el precepto que reglamentaba a la propiedad horizontal dentro del Código de Napoleón y dentro de los diferentes códigos que siguieron este esquema, es decir, dicho precepto se ubicaba dentro del título dedicado a la servidumbre de medianería.

Esta teoría nos dice Hernán Racciatti, "concibe a la propiedad por pisos o por departamentos como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre". (7); debemos de entender como dominio individual al derecho de propiedad que se tiene sobre cada unidad privativa y debemos de entender como servidumbre exclusivamente a los objetos de uso común, tales como, escaleras, pasillos, patios, elevadores, etcétera.

Esta teoría, ha sido rechazada por la doctrina tomando en cuenta que la mera colocación de un precepto dentro de un cuerpo normativo no es suficiente para determinar la verdadera naturaleza jurídica de una institución.

Por otro lado, cabe hacer mención que el propietario de un inmueble sujeto a éste régimen, utiliza la escalera, pasillo, patio, elevador, etcétera, es decir, los bienes

comunes en su conjunto, por la misma calidad de dueño, aclarando que éstos también serán de los demás condóminos.

Al efecto Mucius Scaevola nos dice 'donde hay propiedad sea singular ó común, no hay servidumbre'. (8), es decir, no existen los elementos necesarios para hablar de ella, o sea, los bienes comunes no están atribuidos de modo exclusivo a una sola persona, en conclusión no hay predio dominante ni predio sirviente y por lo tanto no hay servidumbre.

B) Teoría del derecho de superficie: Encontramos como exponentes de esta teoría entre otros a Lucci, Calluzzi, Borsali, Doménico Simoncelli; tomando en cuenta que el derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre construcciones que se encontraban edificadas en la superficie del suelo, los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno, es decir, éste estaba autorizado para levantar toda clase de construcciones, con la única condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez podía efectuar construcciones subterráneas que no afectaran los derechos del superficiario, es decir, el derecho de superficie era un desdoblamiento del dominio.

A esta teoría tendieron los Códigos Alemán y Suizo, los cuales al prohibir la constitución de derechos superficiarios, incluyeron en la mencionada prohibición, la posibilidad de constituir derechos independientes sobre los

distintos pisos de un mismo edificio, considerando a la propiedad horizontal como una especie de derecho de superficie.

Manuel Botillo Vázquez combate esta teoría en los siguientes términos 'Tanto en los Códigos Alemán y Suizo, como en la doctrina más corriente, el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición. Existe una utilización de elementos que desvirtúa y modifica a la naturaleza de aquél derecho'. (9); por lo tanto, que en un momento dado pueda ser admitido el derecho de superficie y que en casos especiales pueda el inmueble estar asentado sobre suelo ajeno, es muy diferente a que se considere que la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio es la de un derecho superficial.

C) Teoría de la sociedad: Esta teoría ha sido sustentada primordialmente por los sistemas inglés y estadounidense y se basa en decir que la propiedad horizontal o propiedad en condominio es una verdadera sociedad, constituida por la reunión voluntaria de diferentes personas, (en este caso los propietarios de las unidades) cuyo fin es conservar y mejorar el inmueble en el cual se encuentran dichas unidades privativas.

Dentro de nuestro sistema no podemos admitir que la

propiedad individual sobre los departamentos, viviendas, casas o locales de que consta un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, constituya una sociedad entre los dueños de los mismos, ya que de admitirlo el propietario de cada unidad, no sería el dueño de ellas, sino la sociedad como persona moral y los socios de la misma sólo tendrían un derecho personal de aprovechamiento; por lo tanto si se tratáre de una persona moral, no habría diferentes propietarios de cada una de las unidades privativas, sino que únicamente serían dueños de un cierto número de acciones o partes sociales en su caso, y la propiedad de éstas sólo daría el derecho a su titular de gozar exclusivamente un departamento, vivienda, casa o local según sea el caso, asimismo le daría derecho al uso de los bienes y elementos comunes, y por lo tanto el único medio para llegar a ser propietario exclusivo de dicha unidad, sería la disolución de dicha persona moral.

En conclusión la sociedad solamente sería un medio para llegar a la propiedad horizontal pero de ninguna manera sería una forma permanente del régimen de propiedad en condominio.

También se ha querido defender esta teoría diciendo que la sociedad sólo existe con relación a los bienes comunes pero aún así es inaceptable, ya que sobre éstos lo que existe como ya lo hemos visto es una verdadera copropiedad, que si bien esta organizada sobre el modelo de una sociedad, no

llega nunca a constituirlo.

B) Teorías de la enfiteusis y del usufructo: Entre otros autores encontramos a Gianturco y Duranton quienes pretenden fundar esta teoría en la existencia de un utilista distinto del propietario; al efecto encontramos el siguiente comentario dado por el doctor Oliviero Basisio, "La teoría que aproxima el condominio a la enfiteusis no tiene en cuenta que el propietario del piso es propietario exclusiva y goza de un verdadero derecho de propiedad; no tiene ninguna obligación de mejorar sus departamentos y menos está obligado a corresponder un censo a los otros condueños, la enfiteusis admite la redención mientras que el derecho del condominio no es redimible, el mismo razonamiento es válido para negar el fundamento a la teoría que pretende asimilar el condominio al usufructo, porque el condueño goza de un derecho de propiedad plena, perpetuo y transmisible, mientras que el usufructo es temporal y concede al usufructuario, el derecho de gozar de la cosa, pero no el de disponer de ella o modificar su destino económico. Por otra parte, tanto el enfiteuta como el usufructuario son tenedores de derechos reales que se ejercen sobre una cosa ajena, mientras que el propietario de un departamento ejerce su derecho sobre cosa propia". (10).

Por lo anterior consideramos que es inaceptable tratar de definir la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio basándonos en la enfiteusis o en el usufructo.

E) Teoría de la comunidad: Esta es la teoría que hoy en día más a convencido a los estudiosos del derecho, por ser ésta la que más claramente se apega a la realidad, sin embargo esta teoría tiene extremos, es decir, desde aquéllas personas que ven en el régimen de propiedad en condominio una simple copropiedad ordinaria hasta los que consideran a este régimen como una copropiedad 'sui generis', en la que hay propiedad exclusiva de una unidad privativa y copropiedad de los bienes y elementos comunes.

Se considera que lo que dió origen, a la primera postura apuntada fué que el Código Civil Español de 1888, reguló el condominio inspirándose en el Código de Napoleón, es decir, lo redactó sobre las mismas bases, sin embargo dicho precepto fue colocado en el título relativo a la copropiedad y no en el de las servidumbres como el Código Francés, este cambio de ubicación propició que muchos autores españoles consideraran que lo que en realidad existía en el régimen de propiedad en condominio era una simple copropiedad ordinaria, sin embargo esta postura es muy peligrosa ya que de ser así es evidente que procederían en cualquier momento todas las acciones que son propias de la copropiedad, incluyendo la acción de división ya que según el Código Civil nadie está obligado a permanecer en la indivisión y por lo mismo en el momento en que cualquiera de los copropietarios lo deseara podría obligar a sus coparticipes a adquirir su unidad o parte respectiva o bien a vender el

inmueble y así obtener que la división se haga mediante el reparto de lo que se obtenga por la venta del inmueble, asimismo encontraríamos una inseguridad jurídica para los dueños de cada unidad privativa que podrían verse en cualquier momento obligados a comprar otra unidad o en su caso, a sufrir los efectos de la acción de división.

Es así como para evitar el riesgo anterior, los doctrinarios se vieron en la necesidad de irse al otro extremo de esta teoría, es decir, considerar al régimen de propiedad en condominio como una copropiedad sui generis llegando a lo que será por mucho tiempo la teoría clásica en materia de condominio, ésta es la 'TEORIA DUALISTA'.

Conforme a la teoría dualista en el régimen de propiedad en condominio lo que en realidad existe es una propiedad exclusiva sobre la unidad privativa, hablese de departamento, vivienda, casa o local y una copropiedad sobre los bienes y elementos comunes del inmueble.

El total de los derechos de cada propietario abarcará unidos en forma indisoluble el derecho de propiedad y el derecho de copropiedad.

Surge pues el problema de cual de los dos derechos debe subsistir sobre el otro, es decir, si en éste régimen el elemento principal es la propiedad y el accesorio la copropiedad sobre los bienes y elementos comunes o por el

contrario pensar que el elemento principal es la copropiedad y el accesorio la propiedad; al primero de los criterios se inclina la mayoría de la doctrina española, francesa y latinoamericana y al segundo la mayoría de la doctrina alemana contemporánea, italiana y algún sector de la doctrina española.

Es claro que la legislación mexicana, es decir, tanto los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928, así como las leyes especializadas en la materia de condominio, tanto la de 1954 como la de 1972 regulan ésta institución sobre las bases de la teoría dualista y se inclinan por el criterio de considerar que la propiedad es el derecho principal y el derecho de copropiedad sobre los bienes y elementos comunes es accesorio al primero e inseparable de él.

Por lo tanto, cualquier otra teoría creada para explicar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio deberá situarse en un campo del derecho ideal, más no podrá utilizarse para interpretar la ley vigente, ya que si lo hicieramos incurriríamos en una incongruencia.

En conclusión la verdadera naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio descansa en la TEORIA DUALISTA, es decir, lo que existe es una propiedad singular y exclusiva sobre un departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los bienes y elementos comunes del inmueble necesarios para el adecuado uso y disfrute del

primero, lo anterior se encuentra plasmado en el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y en el artículo 10 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, haciendo la observación que el derecho de propiedad es de mayor importancia que el derecho de copropiedad y por lo mismo éste último es accesorio del primero e inseparable de él.

II.- REGLAMENTACION .

Trataremos en este capítulo, de dar una visión general de como ha sido y es actualmente regulada en nuestra legislación la institución del régimen de propiedad en condominio.

Empezaremos exponiendo de una manera breve como es que fué contemplado esta institución en el Código Civil de 1870 y 1884, para así llegar al Código Civil de 1928, analizando las reformas que ha sufrido el artículo 951 de dicho código, continuaremos el estudio, desglosando las dos leyes que han existido en materia de condominio en el Distrito Federal, es decir, la de 1954 y la de 1972 que se encuentra aún vigente, lo anterior para concluir en un punto en el cual dejaremos asentado cual es actualmente la legislación y disposiciones aplicables a dicho régimen.

1).- ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

A) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1870.

La primera vez que encontramos un precepto en nuestra legislación, que se ocupa de regular el caso de que los

diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, es precisamente en el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, promulgado el 8 de diciembre de 1870 y que empezó su vigencia a partir del 10 de marzo de 1871, en dicho código encontramos el artículo 1120, ubicado en el Libro II relativo a "Los Bienes, la Propiedad y sus diferentes modificaciones", en el Título V que reglamentaba "Las Servidumbres", Capítulo V referente a la "Servidumbre de Medianería", dicho precepto reglamentaba a la propiedad de casas por pisos en los siguientes términos:

"ARTICULO 1120.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

2a.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

4a.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".

El transcrito artículo 1120, del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1870, encuentra su inspiración en el artículo 521 del "Proyecto de Código Civil Español de 1851" y éste a su vez a decir de Don Florencio García Goyena en el artículo 664 del Código de Napoleón, es decir, en última instancia dicho artículo 1120 se basa o inspira en el Código de Napoleón de 1804.

B) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1884.

El día 31 de marzo de 1884, fué promulgado el nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, el cual empezó su vigencia a partir del día 19 de junio del mismo año.

Con referencia al tema en estudio, es decir, a cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a diversos propietarios, el mencionado código en su artículo 1014 reproduce textualmente el artículo 1120 del código anterior, colocando dicho precepto en el mismo libro, título y capítulo que éste último.

C) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1920.

a) Texto original del artículo 951 del Código Civil Vigente

para el Distrito Federal.

El 30 de agosto de 1928 fué promulgado por el Presidente de la República Plutarco Elías Calles, el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, que posteriormente cambió de denominación, dicho código empezó su vigencia a partir del 1º de octubre de 1932, el cual con algunas reformas y adiciones sigue actualmente en vigor.

Dicho código contiene el artículo 951 que en su texto original no es, sino una reproducción con algunos cambios y adiciones sin mayor importancia de los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles predecesores, es decir, el de 1870 y el de 1884 respectivamente.

Dicho precepto decía originalmente a la letra lo siguiente:

*ARTICULO 951.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán las reglas siguientes:

- I.- Las paredes maestras, el tejado o azoteas, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;
- II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;
- III.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;

IV.- La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero y así sucesivamente*.

La única innovación digna de consideración en éste código, en cuanto a la institución a que nos estamos refiriendo es que en lugar de colocar el precepto antes transcrito en el título referente a 'Las Servidumbres', como lo hacían el Código Civil de 1870 y el de 1884, lo colocan en el Libro II, 'De los Bienes', Título IV denominado 'De la Propiedad', Capítulo VI 'De la Copropiedad', inspirándose los legisladores tal vez, dicen algunos autores en el Código Civil Español de 1888 a que hemos hecho referencia anteriormente, ya que ni la exposición de motivos, ni el libro del licenciado Ignacio García Tellez 'Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano', según nos dice el licenciado Manuel Borja Martínez, arrojan alguna luz sobre las razones que tuvieron los redactores del Código Civil de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro de éste cuerpo normativo.

Como ya hemos visto, el Código Civil Español de 1888 cambió la ubicación del artículo referente a la propiedad horizontal, al capítulo de la 'Copropiedad' por considerar a la primera como una simple comunidad de bienes pro-indiviso o lo que es lo mismo una copropiedad ordinaria;

afortunadamente nuestros tratadistas nunca incurrieron en el error de la doctrina española, y siempre consideraron al régimen de propiedad en condominio y a la medianería, que también fue trasladada del capítulo de las servidumbres al de copropiedad, como copropiedades forzosas y en las cuales no puede hacerse valer el principio 'de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión' consagrado en el artículo 939 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y que sólo es aplicable a los casos de copropiedad ordinaria.

b) Reforma al artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal del 30 de noviembre de 1954.

Hasta el año de 1954 la reglamentación legal en cuanto al régimen de propiedad en condominio fue escasa más no equivocada, a raíz de esto y debido al auge que estaba alcanzando esta institución, se propuso una reglamentación más amplia en esta materia, es así como el día 30 de noviembre de 1954, se dicta un decreto reformando el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, esto fué realizado para preparar el camino a la 'Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales' a la cual haremos referencia más adelante y la cual fué reglamentaria de éste artículo.

Es así como el 15 de diciembre de 1954 se publica en el

Diario Oficial de la Federación dicho decreto, a partir de esa fecha el artículo 951, queda redactado en los siguientes términos:

*ARTICULO 951.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento de condominio y administración y, en su caso, por la ley

reglamentario de este artículo*.

Al respecto Don Sergio Torres Eyros afirma "La reforma del artículo 951 a virtud del decreto del 30 de noviembre de 1954, viene a introducir verdaderas modificaciones al sistema anterior, que no era equivocado sino un lujo", y señala como puntos de diferencia entre el texto anterior y el nuevo del artículo 951 los siguientes:

1a.- La división horizontal de la propiedad no se limita sólo a los pisos, sino que ahora permite acorde con la realidad el fraccionamiento de los pisos en departamentos, los departamentos en viviendas y por último las viviendas en simples locales;

2a.- Se habla ya específicamente y en forma expresa de copropiedad sobre partes comunes;

3a.- Nos califica esa copropiedad de indivisible, o lo que es lo mismo de "copropiedad forzosa" como dice el Maestro Rajina, y;

4a.- Obliga a los condóminos a estar y pasar por cierta organización, que nada tiene que ver con el dominio". (11).

En contraposición el licenciado Manuel Borja Martínez afirma "en realidad no existe un cambio de substancia en la reforma del artículo 951 del Código Civil" y al efecto nos da los siguientes lineamientos:

1a.- Aún cuando el Código Civil, en su texto anterior a la

reforma de 1954 sólo hacía referencia expresa a "pisos", el término fué siempre interpretado en un sentido amplio y nunca en forma restringida con la idea de que sólo podían hacerse divisiones en pisos o plantas. La interpretación anterior se basó siempre en la claridad jurídica del término empleado por la ley, rechazando una simplista interpretación gramatical.

La doctrina nacional encontró apoyo a su interpretación en las opiniones de los autores extranjeros que, comentando preceptos semejantes al nuestro, como el del Código de Napoleón no vacilaron en conceder amplitud al término pisos empleado por la ley. En consecuencia, la nueva redacción del Código Civil sólo vino a reconocer en forma expresa lo que antes se entendía implícito, y esto, en nuestra opinión, no constituye cambio de fondo.

Por otra parte la expresión empleada por Torres Eyras para analizar este punto parece implicar un criterio de jerarquía que de más a menos se desarrolla entre el piso y el local, pasando por los departamentos y las viviendas.

No creemos que este sea el sentido de nuestro Código.

2a.- La idea de copropiedad sobre las partes comunes del edificio existía aún antes de la reforma de 1954 y el propio Torres Eyras lo admite al hacer el análisis del artículo en su texto anterior a 1954, pues consigna entre los elementos de dicho precepto la existencia de "Casas de propiedad...común". En la nueva redacción hay mayor claridad pero no cambio.

3a.- Por lo que toca a la concepción de la copropiedad sobre

los elementos comunes del inmueble, como forzosa, también desde antes de la nueva redacción se conceptuaba a ésta como tal. Hoy se dice en forma expresa lo que antes ya se entendía. No hay modificación de fondo.

4a.- La organización a que quedan sujetos los condóminos, a nuestro juicio si tiene que ver con el dominio, ya que ésta les obliga en razón y en la medida en que son dueños de sus respectivos departamentos. Las obligaciones de los propietarios, que tienen el carácter de "propter-rem", no son sino el resultado de las relaciones de vecindad entre sus propiedades.

El hecho de que algunos Estados de la República reglamenten en forma semejante al Distrito Federal, el Régimen de Condominio, sin alterar el texto original de su Código Civil, y dejándolo en términos iguales a los del artículo 951 del Código del Distrito antes de la reforma, es elocuente para demostrar que no son incompatibles sus disposiciones". (12).

c) Reforma al artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal del 4 de enero de 1973.

Después de haberse publicado el día 28 de diciembre de 1972 la nueva "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal", que actualmente se encuentra en vigor y a la que nos referiremos más adelante, y al no ser ésta congruente con el texto del artículo 951 del Código Civil, fué reformado el mismo por decreto

publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de enero de 1973, es decir, siete días después de haberse publicado la ley reglamentaria.

A decir del Licenciado Ernesto Gutiérrez y González, al publicar la mencionada ley reglamentaria, se violó el principio de la jerarquía de las normas, el cual se enuncia al decir que "La norma reglamentaria, no puede ir más allá de lo que dice la norma reglamentada y por lo mismo, no puede aquélla tratar materias que no se traten de ésta"; afirma que se violó dicho principio, ya que el texto anterior del artículo 951 del Código Civil, no hablaba entre otros puntos que el régimen de propiedad en condominio pudiera ser en forma horizontal, vertical o mixta, mientras que la ley reglamentaria sí lo decía.

Es así como a partir del 4 de enero de 1973, el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal fué reformado para quedar redactado como hasta nuestros días lo conocemos, es decir, de la siguiente manera:

*ARTICULO 951.- 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 o 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, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

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

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

Podemos afirmar que el régimen de propiedad en condominio no es una institución que haya sido reglamentada en el Código

vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

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

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

Podemos afirmar que el régimen de propiedad en condominio no es una institución que haya sido reglamentada en el Código

Civil de una manera informal y a la ligera sino por el contrario, es una institución que ha existido desde hace mucho tiempo y que se ha ido actualizando a través de los años de acuerdo a las necesidades de la población, asimismo el multicitado artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal es el precepto del cual emanan todas aquéllas normas especializadas en esta materia.

2).- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE
LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS,
VIVIENDAS O LOCALES.

El 2 de diciembre de 1954, fué promulgada la primera ley que reguló en forma especializada el régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal, dicha ley fué publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 15 de diciembre del mismo año y entró en vigencia al día siguiente de su publicación.

Dicha ley fué denominada "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", estaba integrada por 48 artículos divididos en 7 capítulos denominados de la siguiente manera:

- I) Del Régimen de la Propiedad y Condominio;
- II) De los Bienes Propios y de los Bienes Comunes;
- III) Del Administrador y de las Asambleas;
- IV) Del Reglamento de Condominio y Administración;

- V) Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias;
- VI) De los Gravámenes, y;
- VII) Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio.

Dicha ley establecía que el régimen de propiedad y condominio podía originarse por tres causas:

- a) Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que constare un edificio pertenecieren a distintos dueños;
- b) Cuando se construyere un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que constare el mismo, y;
- c) Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividieren en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que existiere un elemento común que fuere indivisible.

Para constituir este tipo de régimen sobre un inmueble, era necesaria la declaración de voluntad por parte del propietario o propietarios en escritura pública, dicho título debía de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y antes de este último requisito era imposible inscribir cualquier otra escritura en la cual se hubiere enajenado alguna unidad privativa, asimismo facultaba al propietario de un terreno que tuviera en mente construir en él un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales para constituir dicho régimen, pero éste se

consideraría firme y aceptado desde el momento en que se vendiere alguna división proyectada o en su caso se diere el edificio en garantía real de un préstamo.

En el capítulo segundo confirmamos que dicha ley estaba estructurada sobre la base de la teoría dualista que ya hemos visto anteriormente y establecía en su artículo 11 que cada propietario sería dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y conducción de los elementos y partes del edificio que se consideraren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

Claramente establecía que el derecho sobre los bienes comunes sería proporcional al valor que cada propietario tuviera sobre su unidad privativa, mismo que debería de insertarse en la escritura constitutiva de dicho régimen, dichos bienes comunes no podían ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos en que la ley así lo disponía, los bienes comunes, eran inseparables a la propiedad individual y por lo tanto sólo eran enajenables, gravables o embargables junto con ésta última y para esto no se requería el consentimiento de los demás propietarios, no se admitía el abandono de derechos, ni renuncia a usarlos y si así fuere el propietario continuaría sujeto a todas las obligaciones inherentes como si los usare.

El propietario de una unidad privativa podía usarla en forma

ordenada y tranquilo, gozarla y disponer de ella conforme a las limitaciones y prohibiciones de la ley, de la escritura constitutiva o en su caso de las que estableciera el reglamento de condominio y administración respectivo, asimismo en cuanto a los bienes comunes cada uno podía usar de ellos conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás .

Dicha ley enunciaba cuales eran los objetos de propiedad común, y como regla general podríamos decir que eran todos aquéllos bienes que no eran propiedad privada de alguno de los condueños.

Se otorgaba el derecho del tanto a los inquilinos y claramente se negaba éste, a los propietarios de las demás unidades privativas; se daba a los primeros un plazo de diez días para manifestar si deseaban hacer uso de dicho derecho, asimismo se prohibía a los fedatarios autorizar una escritura, si antes no se cercioraban que el vendedor hubiera respetado dicho derecho a favor del inquilino.

No se otorgaban derechos especiales a los propietarios del piso bajo o primero ni a los del último, salvo que así lo dispusiera el reglamento de condominio y administración.

Cada propietario era libre de hacer todo tipo de obras y reparaciones dentro de su unidad privativa, siempre y cuando no afectare la estructura general o estética del edificio y

en cuanto a los obras de los bienes comunes o instalaciones generales, se daban las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionaren normal y eficazmente, se ejecutarían por el administrador, sin necesidad de previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gastos respectivo. Cuando éste no fuere suficiente o fuere preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocaría a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resolvieren lo conveniente;

II.- La reparación de vicios ocultos que tuviere el edificio, cuando no fuere posible repetir contra el vendedor, sería por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno representare sobre el valor total del mismo;

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque fueren para mejor aspecto o mayor comodidad no aumentaren el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumentaren el valor del edificio, se requería el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios;

IV.- Los propietarios no podían emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes, en caso de falta del administrador, y;

V.- Se prohibían las obras que pudieran poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidieren

permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque fuere a un solo dueño, o que demeritaren cualquier piso o departamento, vivienda o local.

En cuanto a la asamblea se establecía que ésta debería convocarse por el administrador, cuando menos con tres días de anticipación a la misma, o en su caso, por aquéllos propietarios que representaren por lo menos la cuarta parte del valor del edificio; debían celebrarse por lo menos una vez al año y en ellas se tratarían todos aquéllos asuntos de interés común que no se encontraren comprendidos dentro de las facultades del administrador, cada propietario gozaba de un número de votos igual al porcentaje que su unidad privativa representaba del total del edificio; en primera convocatoria los asuntos se resolvían por mayoría absoluta de votos del total de los conductores, salvo que se exigiere una mayoría especial o fuere necesaria la unanimidad, y tratándose de segunda convocatoria bastaba con la mayoría de votos de los que estuvieren presentes en la asamblea.

Señalaba que la asamblea anual obligatoriamente debía de conocer de los siguientes asuntos:

- 1) Del informe del administrador y de la cuenta que debiera rendir, y;
- 2) De la aprobación del presupuesto de gastos para el

siguiente año, asimismo debía de determinar la forma en que se deberían de hacer llegar los fondos para cubrirlo.

En cuanto a los acuerdos tomados legalmente, éstos obligaban a todos los propietarios, aún a los ausentes o disidentes; especificaba que cuando un propietario representare más del 50% de los votos era necesario el resto de los votos, para que aquéllos acuerdos que la ley establecía que deberían de tomarse por la simple mayoría, tuvieran validez.

Se exigía unanimidad de votos en los siguientes casos:

- a) Cuando se tratase de modificar la escritura constitutiva del régimen en cuanto a destino general del edificio o especial de cada unidad así como modificación de valores y de bienes de propiedad común;
- b) Para emprender obras puramente voluntarios que no siendo necesarias aumentaren el valor del edificio;
- c) Para modificar el reglamento de condominio y administración, y;
- d) Para extinguir el régimen de propiedad y condominio sobre un inmueble.

Se exigía una mayoría especial en los siguientes casos:

- a) Cuando se tratase de demandar la desocupación de un inmueble cuyo ocupante no fuere el propietario y éste no cumpliera con las obligaciones a su cargo, y;

b) Cuando se pretendiere vender los derechos de propiedad en subasta pública de un propietario que reiteradamente no cumpliera con sus obligaciones.

En cuanto al administrador se establecía que éste podía ser tanto una persona física como una persona moral; era designado por mayoría de votos de la asamblea de propietarios; la ley lo equiparaba al gerente de una sociedad no obstante que el régimen de propiedad y condominio no gozaba de personalidad jurídica; le daba el carácter de representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, no importando si se promovieran a nombre o en contra de ellos y al efecto se le daban facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración, sin incluir aquéllas facultades especiales o que requirieran cláusula especial no obstante que la asamblea o en su caso el reglamento de condominio y administración podían conferirlos.

En cuanto a las obligaciones y facultades del administrador se mencionaban las siguientes:

- a) En su caso hacer la notificación al inquilino de algún inmueble que se quisiera vender, comprobando ante el fedatario, en forma indubitante, el día y la hora en que lo hubiere notificado;
- b) Ejecutar las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación;

- c) En su caso convocar a asamblea de propietarios;
- d) Cuidar y vigilar los servicios y bienes comunes;
- e) Atender las instalaciones y servicios generales;
- f) Ejecutar los acuerdos de la asamblea salvo que se hubiere designado a otra persona;
- g) Recaudar de los propietarios su cuota para los gastos comunes, y;
- h) Velar la observancia de la ley y del reglamento de condominio y administración.

En cuanto al reglamento de condominio y administración la ley determinaba que obligatoriamente éste debería de contener:

- a) Forma de designación y facultades del administrador;
- b) Bases de remuneración del administrador y forma de su renoción;
- c) Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;
- d) Forma de convocar la asamblea de propietarios en caso necesario; persona que presidiría la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones no tratándose de los casos en que la ley exigía una mayoría determinada;
- e) Y, en general la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad, las partes del edificio que eran de uso común y las limitaciones a que quedaba sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

Establecía que cada propietario debía de contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes; autorizaba normas especiales, para el reparto equitativo de los gastos; daba el carácter de título ejecutivo al acta de asamblea protocolizada ante notario en la cual se hubiere acordado el pago de cuotas; en cuanto a la destrucción, ruina y reconstrucción del edificio daba reglas especiales para llevarla a cabo.

3).- LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El 20 de diciembre de 1972, fué publicada en el Diario Oficial de la Federación, la ley que regula actualmente la institución del condominio con el nombre de 'Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales', ésta denominación fue reformada por decreto publicado en el mismo diario el día 23 de diciembre de 1974 y a partir de entonces la conocemos como 'Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal'.

Dicha ley originalmente contaba de 45 artículos divididos en siete capítulos, no obstante lo anterior, el día 9 de mayo de 1986, es publicado un octavo capítulo compuesto de 6 artículos, para quedar a partir de ese momento estructurada

de la siguiente manera:

- I) Del Régimen de la Propiedad en Condominio;
- II) De los Bienes de Propiedad Exclusiva y de los Bienes de Propiedad Común;
- III) De las Asambleas y del Administrador;
- IV) Del Reglamento del Condominio;
- V) De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias;
- VI) De los Gravámenes;
- VII) Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio, y;
- VIII) Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal.

En su artículo 1º reproduce íntegramente el artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual tuvo que ser reformado como ya hemos dicho, siete días después a la publicación de esta ley, para así darle congruencia a la misma, como novedades encontramos que se suprime a los pisos y se incluyen a las casas como objeto de este tipo de régimen; asimismo se especifica que las unidades privativas de un condominio pueden ser construídas en forma vertical, horizontal o mixta, eliminando la palabra "edificio" e incluyendo la de "inmueble".

Claramente se dice que el régimen de propiedad en condominio puede originarse en los siguientes casos:

- I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o

locales de que conste un edificio o que hubieran sido construídos 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 primero de la ley, se destinen a la enajenación de personas distintas, y;

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.

Se especifica que cualquier persona que quiera constituir el régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble deberá antes, obtener por parte del Departamento del Distrito Federal, una declaratoria en el sentido de ser realizable el proyecto general, tomando en cuenta el desarrollo urbano, la planificación urbana y la prestación de servicios públicos, asimismo se autorizara la constitución de dicho régimen hasta por un máximo de 120 unidades privativas, no obstante que éste podrá ser parte, a su vez de un conjunto en condominio.

Al igual que en la ley anterior se establece que se debe declarar la voluntad para constituir el régimen de propiedad

en condominio sobre un inmueble, en escritura pública, llenando los requisitos a que se refiere la ley, misma que se deberá de inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio y la regeneración urbana en el Distrito Federal; se concede el derecho de preferencia para adquirir o en su caso, para seguir rentando una unidad privativa a los inquilinos, dentro de una zona de regeneración urbana, asimismo se les exime, en caso de adquisición del impuesto traslativo de dominio.

Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales y también a la persona, que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en todos sus términos lleque a ser propietario.

En cuanto a los bienes de propiedad exclusiva y los de propiedad común, se siguen las mismas reglas que en la ley anterior salvo algunas adiciones, que a continuación reproducimos:

a) El condómino y el arrendatario o en su caso, algún cesionario del uso, se pondrán de acuerdo sobre quien debe cumplir las obligaciones y en que caso cada uno de ellos tendrá la representación en asambleas, no obstante lo

anterior, el condómino siempre será solidario en cuanto a las obligaciones del usuario;

b) Se concede el derecho del tanto para adquirir una unidad privativa en primer lugar al inquilino y en segundo lugar a la institución oficial que haya construido o financiado en su caso el condominio; asimismo se le niega dicho derecho a los demás condóminos. En el caso de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, no se podrá adquirir por una sola persona más de una unidad, salvo que se ocupen éstas, por miembros de la misma familia, y;

c) En cuanto a las obras de bienes comunes e instalaciones generales, se dan las siguientes reglas:

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

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la

proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé la ley;

III.- Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los condóminos, reunidos en asamblea, y;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta del administrador.

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

En cuanto a las asambleas de condóminos, del administrador del condominio, del comité de vigilancia y del reglamento del mismo, no hacemos por el momento ningún comentario, ya que éstos serán materia de un análisis más profundo en el cuarto y último capítulo de este trabajo.

En materia de gastos, obligaciones fiscales y controversias,

se siguen los lineamientos de la ley anterior; cuando existieren tres cuotas mensuales de mantenimiento pendientes de pagar por parte de un condómino podrán hacerse efectivas en la vía ejecutiva civil, sirviendo como títulos ejecutivos éstos, en unión del estado de liquidación de adeudas firmado por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, y de la copia certificada del acta de asamblea en la cual se haya determinado las cuotas a pagar.

Para la solución de controversias, se admite el arbitraje, siempre y cuando se haya previsto éste en el reglamento del condominio.

En capítulo por separado se dan las bases generales y reglas a seguir en caso de destrucción y ruina del inmueble o para cuando proceda su reconstrucción.

Como decíamos al principio de este inciso el día 9 de mayo de 1986, fué adicionada la presente ley con un capítulo denominado "Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal" el cual podrá constituirse:

- a).- En inmuebles que enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda;
- b).- En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal u las dependencias o

entidades de la administración pública federal;

c).- En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, en cuyo adquisición o enajenación intervengan las dependencias y entidades mencionadas;

d).- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Departamento del Distrito Federal que oportunamente se aprueben, y;

e).- En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que los habiten, al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal.

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexas.

Este tipo de régimen deberá de ser autorizado por el Departamento del Distrito Federal, señalando claramente las características del mismo.

Después del análisis de las dos leyes que han regido en materia de condominio en el Distrito Federal, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

a) La ley vigente pretende ser más completa y detallada, desgraciadamente su abundancia se traduce en imprecisiones, y en algunos casos en incongruencias, y;

b) La técnica jurídica vertida en la ley vigente es más pobre que la depositada en la ley anterior, no obstante la

cantidad, la calidad jurídica de,ja mucho que desear.

4).- LEGISLACION Y DISPOSICIONES APLICABLES AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Para concluir éste segundo capítulo, en el cual nos hemos ocupado de la reqlamentación del régimen de propiedad en condominio, diremos que dicho régimen y en específico los derechos y obligaciones de los propietarios se requirón por lo siguiente:

- a) Por la escritura, en donde se haya declarado la voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio, sobre un inmueble;
- b) Por las escrituras traslativas de dominio correspondientes;
- c) Por el reglamento correspondiente al inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- d) Por las disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal ;
- e) Por las disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, y;
- f) Por todas aquéllas leyes que fueren aplicables.

- 54 -

Tratándose del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, éste además se regirá por las disposiciones que contenga la declaratoria, que al efecto expidan las autoridades que autoricen dicho régimen.

III.- REPRESENTACION, PODER Y MANDATO.

El presente capítulo tiene como objetivo exponer la teoría de la representación, del poder y del mandato, analizando a la vez las disposiciones legales aplicables a cada una de estas instituciones, lo anterior como preparación a nuestro cuarto capítulo, en el cual resolveremos nuestras interrogantes originales en cuanto a la estructura orgánica administrativa del régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal.

1).- REPRESENTACION.

La institución de la representación tiene una utilidad trascendental, al permitir la ejecución de diversos actos jurídicos que no pueden llevarse a cabo por sus titulares, ya sea por conveniencia de éstos o porque se encuentren incapacitados jurídicamente.

Para tratar de explicar esta institución se han realizado diversas teorías las cuales podemos situar en dos grandes grupos:

A) Las que niegan la representación, en éste grupo encontramos a los romanos que no aceptaban la representación directa, aunque si la indirecta como el mandato, la fiducia

y la prestación de servicios, también León Duquit no la acepta por considerar que la representación no corresponde a la realidad, y;

B) Los que aceptan la representación, dentro de este grupo, encontramos a su vez cuatro teorías principales las cuales son:

a) Teoría de la Ficción: Encontramos entre otros autores a Geny, Renar, Pothier, Laurent, éstos consideraron que la representación se deriva de una ficción legal y por lo tanto se considera que el acto celebrado o ejecutado ha sido realizado como si el mismo mandante o representado lo hubiera hecho.

Al respecto Geny dice: "Según la concepción que nos sugiere una vista ingenua de las cosas, cada uno no está ligado, en la vida jurídica, sino por los actos que ejecuta personalmente... Ha parecido que convenía reconocer directamente, mediante ciertas condiciones, voluntarias o legales, la facultad de hacer nacer, en la persona de un tercero, los derechos creados por la voluntad de un contratante que se convierte así en extraño a sus propios actos... No se puede escapar a la dificultad, sino aceptando aquí la ficción de la representación por otro, de la cual se apartarían los excesos, sometiendo a las circunstancias y condiciones necesarias". (13);

b) Teoría del Nuncio: Entre otros autores encontramos a Savigny, quien opina, que el representante tiene como única

función llevar las palabras o en su caso la voluntad del representado como un simple portador o mensajero, hay quienes opinan que esta teoría sólo es útil para explicar al mandato especial;

c) Teoría de la Cooperación: Vivante y Mitteis son entre otros los que se adhieren a esta teoría que sostiene, que en la formación del acto jurídico intervienen conjuntamente la voluntad del representado, al dar instrucciones al representante y la voluntad del representante en distinta forma, según se trate, de un mandato especial o de uno general y al unirse forman una sola voluntad, sin embargo, esta teoría ha recibido la misma crítica que la anterior;

d) Teoría de la Sustitución Real de la Personalidad: Como exponentes encontramos entre otros autores a Fillón, Colín y Capitant, Planiol, Ripert, Enneccerus, Bonnacase, éstos sostienen que la voluntad del representante sustituye real y completamente a la del representado y es por esto que todos los efectos jurídicos surten en la esfera patrimonial del representado y no del representante.

Manuel Borja Soriano afirma "La teoría de la sustitución real de la personalidad del representado por la del representante, es a mi juicio la mejor desde el punto de vista doctrinal. Sin embargo, teniendo en cuenta que los artículos de nuestros códigos de 1884 y de 1928 en materia de representación proceden del código de 1870, época en la

que entre nosotros la teoría conocida era la de la ficción, que ésta es la tradicional en México, como en Francia, creemos que con el criterio de esa teoría es como debemos interpretar nuestros preceptos legales en materia de representación, aceptando esa teoría como la acepta Geny". (14).

Como conceptos de representación podemos señalar los siguientes:

1) Hay representación cuando una persona celebra a nombre y por cuenta de otra un contrato o en general un acto jurídico de manera que sus efectos se producen directa e inmediatamente en la persona y en el patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato o ejecutado el acto, es decir, se produce una relación obligatoria directa entre el representado y un tercero. (15).

2) La representación es la acción de representar, o sea, el acto por virtud del cual una persona dotada de poder llamada representante obra a nombre y por cuenta de otra llamada representada o "dominus" del negocio. (16).

3) Representación es la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre o por cuenta de otra. (17).

4) La representación es la figura jurídica que permite alterar o modificar el ámbito personal o patrimonial de una persona, por la actuación de otra capaz, quien actúa siempre a nombre de la primera. (18).

La utilidad de esta institución jurídica, podemos decir, sin temor a equivocarnos es enorme, ya que a través de ella se permite actuar a una persona simultáneamente y en lugares distintos, produciendo así el milagro jurídico de la multiplicidad en la unidad; no obstante lo anterior, hay casos en nuestro derecho positivo, como es el caso del testamento y el reconocimiento de hijos, que por tratarse de actos personalísimos, esta institución se encuentra anulada.

La representación se clasifica en voluntaria, legal y orgánica, esta última también llamada necesaria o estatutaria; asimismo se clasifica la representación en directa o indirecta.

Cabe hacer mención que el Código Civil vigente para el Distrito Federal no trata en capítulo especial a la figura de la representación, sino que sólo establece lineamientos generales como sigue:

*ARTICULO 1800.- El que es hóbil para contratar, puede hacerlo por sí o por otro legalmente autorizado.

ARTICULO 1801.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin

estar autorizado por él o por la ley*.

1.1. VOLUNTARIA.

La representación voluntaria se da cuando una persona en virtud de la autonomía de la voluntad, autoriza a otra para actuar en su nombre y representación, es decir, éste tipo de representación se efectúa en el ámbito de la libertad y autonomía de la voluntad y por medio de ella una persona faculta a otra para actuar y decidir en su nombre y por su cuenta, es decir, si la representación se confiere deliberadamente por una persona capaz a otra, para que a su nombre realice determinados actos jurídicos, toma el nombre de voluntaria.

La doctrina ha clasificado a la representación voluntaria en dos tipos:

a) Directa: Que se refiere a la actuación de una persona en nombre y por cuenta o representación de otra, en cuyo caso, los efectos jurídicos y patrimoniales recaen sobre el representado, estableciendo así una relación directa e inmediata entre el representado y el tercero, y;

b) Indirecta: Que se refiere a cuando una persona actúa en nombre propio y por cuenta de otra persona (representado), adquiriendo para sí frente a terceros, los derechos y

obligaciones del representado, estableciendo así una relación jurídica interna entre dos personas y muchas veces desconocida para el tercero, aclarando que al final de cuentas los efectos jurídicos del acto repercutirán en el patrimonio del representado, que es el que encomendó el negocio, es por esto que se denomina representación indirecta.

Podemos adelantar que la representación voluntaria directa se traduce en el poder y la representación voluntaria indirecta en el contrato de mandato, mismos que analizaremos más adelante en este capítulo.

1.2. LEGAL.

La representación legal a diferencia de la representación voluntaria no surge de la autonomía de la voluntad, sino que es aquella impuesta por la ley.

Los causas que dan origen al supuesto de la representación legal son variadas, no obstante podríamos señalar los siguientes casos:

- a) Cuando se refiere a la necesidad de expresar la voluntad de quien tiene limitada su capacidad de ejercicio, por ejemplo en la minoría de edad o en la interdicción;
- b) Cuando se trata de la administración de un patrimonio o sector del mismo, en defensa de su titular, por ejemplo en

el caso de los ausentes;

c) Cuando se trata de la liquidación de un patrimonio, ya sea éste de una persona moral o de una persona física, por ejemplo en la quiebra, en el concurso o en el caso de una sucesión, y;

d) Cuando se trata de entes sin personalidad jurídica, como lo es el caso del régimen de propiedad en condominio y del cual nos ocuparemos más adelante.

No importando la variedad y la específica finalidad de cada una de las causas que dan origen a la representación legal, podemos hablar de una figura jurídica unitaria ya que a través de ella, como ya se ha dicho, un sujeto actúa en nombre y por cuenta de otro que no puede hacerlo por sí solo.

Julien Bonnelase distingue entre representación legal y asistencia y establece que la diferencia estriba en la causa y grado de incapacidad del representado, así nos dice que es representación, cuando el incapaz no puede manifestar su voluntad o no actúa en absoluto, sino por medio de otra persona, como cuando está sujeto a la patria potestad o tutela y que será asistencia, cuando el incapaz actúa bajo control o con la colaboración de otra persona, como en la curatela, la autorización judicial que requiere el emancipado para la enajenación, el gravamen y la hipoteca de bienes raíces, la autorización necesaria del menor para contraer matrimonio o para aportar bienes a la sociedad

conyugal. También es el caso de los conyuges que requieren autorización judicial para contratar entre sí. (17).

Los casos más comunes, en cuanto a representación legal son los siguientes:

- Patria potestad, por medio de los padres o en su caso de los abuelos.
- Tutela, por medio del tutor.
- Sucesión, por medio del albacea.
- Concurso y quiebra, por medio del síndico.
- Ejido, por medio del comisariado ejidal.
- Ausencia, por medio del representante del ausente.
- Régimen de propiedad en condominio, por medio del administrador del mismo.

Por lo tanto la representación legal se da cuando una persona por no poder actuar ella, es representada por otra, de entre las señaladas por las disposiciones legales.

A través de este tipo de representación, se obtiene una doble ventaja, por parte del representado se da la ubicuidad por la utilización de la habilidad ajena para los propios negocios y por parte del representante se tiene la posibilidad de activar la capacidad de ejercicio de quien la tiene limitada. (20).

1.3. ORGANICA .

Existe un tipo o clase adicional de representación que es

intermedia entre la voluntaria y la legal, ésta es la llamada representación orgánica, que también recibe el nombre de representación necesaria o estatutaria, que es aquella representación que se confiere por las personas morales a las personas físicas, para que éstas últimas actúen a nombre de las primeras y así puedan hacer valer sus derechos y cumplir con sus obligaciones.

La doctrina moderna prefiere hablar de órganos representativos y no de representantes o mandatarios, para evitar confusiones; asimismo la doctrina organicista ha influido en la legislación mexicana, al considerar a la persona moral como un organismo que cuenta con los órganos de decisión y ejecución correspondientes; a éste tipo de representación también se le denomina representación necesaria o estatutaria ya que inherente a la constitución de toda sociedad encontramos órganos representativos.

Al efecto el Código Civil Vigente para el Distrito Federal establece:

ARTICULO 27.- Las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos.

En cuanto a este tipo de representación, Joaquín Garrigues

dice: "Al hablar la ley de órganos, no entiende sumarse a los extravíos de la teoría organicista en su primitiva formulación rigurosa, según la cual no cabe concebir relación jurídica alguna entre la sociedad y el órgano, ya que una y otra constituyen una sola unidad, como ocurre con los órganos del cuerpo humano. Ahora bien como esas relaciones entre la sociedad y sus órganos existen realmente hubo que recurrir a la distinción entre órgano y persona titular o portadora de la calidad de órgano y admitir que entre ésta y la entidad era perfectamente posible establecer una relación jurídica. La doctrina más moderna, abandonando esta sutileza constructiva, conserva la expresión - "ORGANO ADMINISTRATIVO" más no por seguir dócilmente a la doctrina organicista, en la cual es visible el influjo de las ciencias naturales, sino para rechazar la doctrina contractual del mandato. Órgano en este sentido es el instrumento apto para emitir declaraciones de voluntad y necesario legalmente para llevarlos a ejecución en las relaciones internas y externas de la sociedad... En este sentido, el órgano de administración de la Sociedad Anónima, está investido de la representación orgánica de esa sociedad... Desaparece con esto todo residuo contractual en la calificación jurídica de la relación entre el administrador y la sociedad". (21).

Según lo anterior, este autor habla de representación orgánica, para referirse a la actividad externa de las personas morales.

La legislación mexicana dispone que sólo tienen personalidad jurídica aquéllas entidades o corporaciones a quienes la ley expresamente se las otorga; asimismo las personas morales necesitan forzosamente ser representadas por medio de personas físicas que tengan capacidad de goce y ejercicio.

Al hacer el artículo 25 del Código Civil vigente para el Distrito Federal una lista de cuales son las personas morales, podemos concluir que éste tipo de representación la encontramos en los siguientes casos:

- Representación de los Organos del Estado.
- Representación de los Sindicatos.
- Representación de los Ejidos y Comunidades Agrarias.
- Representación de las Sociedades Nacionales de Crédito.
- Representación de Partidos y Asociaciones Políticas.
- Representación de las Asociaciones y Sociedades Civiles.
- Representación de las Sociedades Mercantiles: éstas serán representadas por uno o varios administradores y al efecto la Ley General de Sociedades Mercantiles establece:

*ARTICULO 10.- La representación de toda sociedad mercantil corresponderá a su administrador o administradores, quienes podrán realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la sociedad, salvo lo que expresamente establezcan la ley y el contrato social.

ARTICULO 142.- La administración de la Sociedad Anónima estará a cargo de uno o varios mandatarios temporales y revocables, quienes pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad.*.

En conclusión podemos decir que las personas morales, por una ficción de la ley tienen personalidad jurídica y por lo tanto su voluntad deberá de expresarse por medio de sus representantes; su representación es una necesidad jurídica para realizar todo tipo de actos.

Cabe hacer mención que cuando una sociedad por acuerdo de la asamblea de accionistas otorga un poder, éste deberá otorgarse en escritura pública, no siendo suficiente la simple protocolización del acta de asamblea, sino que el representante o delegado de la misma tomando en cuenta las decisiones de ésta, deberá concurrir ante notario público y en nombre de la sociedad otorgar dicho poder.

Aunque nuestra legislación no concede ni el régimen de propiedad en condominio ni el conjunto de condóminos personalidad jurídica, es claro que la ley de la materia está estructurada sobre las bases de una sociedad y expresamente dispone que los condóminos reunidos en asamblea deben de otorgar la representación orgánica de éstos a una persona física o moral, siendo ésta el administrador, éste nombramiento consideramos que deberá reunir los requisitos que han quedado apuntados para las sociedades en el párrafo

que antecede.

Podemos señalar como características principales de la representación voluntaria, legal y orgánica las siguientes:

* REPRESENTACION VOLUNTARIA.

- Es prescindible.
- Es eludible.
- Es revocable a voluntad del representado.
- Es renunciable por el representante.
- Las facultades del representante son variadas según la intención de quien las confiere.

* REPRESENTACION LEGAL.

- Es necesaria.
- Es irrenunciable.
- No es revocable.
- Las facultades son fijas para el representante.

* REPRESENTACION ORGANICA.

- Se confiere mediante un acto de designación.
- Es indispensable.
- Es necesaria.
- Es renunciable.
- Las facultades del representante pueden ampliarse o restringirse en los términos del estatuto social o tratándose del régimen de propiedad en condominio, en

los términos del reglamento correspondiente a cada inmueble.

2).- PODER .

El Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo considera que a la palabra "PODER" se le han dado diferentes significados a saber los siguientes:

a) En primer lugar se le considera como el documento por medio del cual se acredita la representación que ostenta una persona en relación con otra, se refiere al documento desde el punto de vista formal y no a su contenido, por ejemplo la carta poder y el poder notarial;

b) En segundo lugar se refiere al acto por el cual una persona queda facultada por otra para actuar en su nombre y representación, o sea, al acontecimiento espacio temporal de facultamiento, y ;

c) Finalmente, la palabra poder se refiere a la institución por medio de la cual, una persona puede representar a otra en virtud de un acto derivado de la autonomía de la voluntad o de la ley.

El poder puede tener como fuentes las siguientes:

1) Puede ser el poder concedido por la ley, por ejemplo en

el caso de la tutela, patria potestad y por supuesto en el régimen de propiedad en condominio;

2) Puede ser el poder concedido por medio de una resolución judicial, por ejemplo el representante común de varios actores o demandados que por no ponerse de acuerdo cual de ellos representará al resto, es designado por el juez, y;

3) Puede el poder ser concedido unilateralmente por una de las partes en un contrato de mandato o bien concedido por el órgano competente en una persona moral al designar a uno de sus funcionarios, también sería el caso del otorgamiento de facultades especiales o que requieran cláusula especial al administrador del régimen de propiedad en condominio.

Por lo tanto, poder es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada poderdante a otra denominada apoderado para que actúe en su nombre, es decir, en su representación (22); el poder es una institución que surte efectos frente a terceros.

Poder también es la facultad concedida a una persona llamada representante para obrar a nombre y por cuenta de otra llamada representada y por lo tanto el poder es la facultad de representar (23).

A través del poder se confiere la representación voluntaria como habíamos mencionado y el apoderado siempre actuara en nombre del poderdante.

La doctrina alemana llegó a la conclusión de que el poder es un negocio independiente, consistente en la declaración unilateral de voluntad de conferir facultades representativas al apoderado, es decir, exclusivamente le otorga un carácter abstracto; sin embargo el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo considera que el poder es un 'negocio' abstracto, por no referirse a casos concretos; autónomo, porque puede existir en forma independiente de cualquier otro negocio, pero para su aplicación requiere de la unión con otro negocio que exprese el alcance de la representación, hablese de mandato, fideicomiso, compra-venta, donación, etcétera, es decir, se presume que existe un negocio previo entre poderdante y apoderado, mismo que el Licenciado Miguel Ángel Zamora y Valencia llama 'negocio subyacente'.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2554 regula a los poderes, los cuales pueden ser otorgados para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, mismos que se pueden limitar u otorgar como especiales.

La frecuente unión del poder y del mandato, es la razón principal por la que la mayoría de los códigos regulan indistintamente éstos dos figuras jurídicas.

3).- MANDATO .

3.1. DEFINICION.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, define acertadamente al Contrato de Mandato en su artículo 2546 al establecer "El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga".

Esta definición difiere con la del Código Civil de 1884 en lo siguiente:

- No exige que el mandato sea ostensible o representativo y por lo tanto se permite el llamado mandato de testafierro;
- Es un contrato oneroso por naturaleza, pero por no ser este un elemento esencial no se incluye en la definición.
- El mandato es un contrato y no un simple acto, y;
- Este contrato tiene por objeto la realización de actos jurídicos exclusivamente y no de actos materiales.

3.2. CLASIFICACION.

El contrato de mandato es:

- a) Oneroso y sólo por excepción gratuito cuando no exista retribución para el mandatario;
- b) Bilateral en sentido amplio, porque da nacimiento desde su perfeccionamiento no sólo a obligaciones a cargo del mandatario, sino también a cargo del mandante, no obstante que no existe interdependencia entre las obligaciones de uno

y otro. Sin embargo puede decirse que al ser este contrato gratuito en ese caso será unilateral ya que no existe la obligación por parte del mandante de reembolsar al mandatario los gastos efectuados ni a indemnizarlo por los daños y perjuicios que le haya causado por el cumplimiento del mandato;

c) Intuitu personae y por tal motivo el mandato termina con la muerte de cualquiera de las partes, asimismo el mandatario no podrá encomendar a un tercero el desempeño del mandato, salvo que expresamente se le haya facultado para tal fin, siendo esta la única excepción;

d) Formal en oposición a consensual, ya que aún el mandato verbal de menor cuantía debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para que se dió, siendo nulo el mandato que prescinda de los requisitos legales de forma;

e) El Licenciado Romón Sánchez Medel comenta que en ocasiones éste contrato es considerado en doctrina como un contrato preparatorio, toda vez que crea relaciones jurídicas en orden a la realización de otros actos jurídicos posteriores a los cuales sirve de antecedente, son los llamados "contratos de organización" según Asquini, y;

f) Ordinariamente es considerado como un contrato principal ya que tiene subsistencia por sí mismo y no depende de otro contrato, pero excepcionalmente puede ser considerado como accesorio, esto cuando se otorga con el carácter de irrevocable.

3.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Los elementos de existencia del contrato de mandato son los de todo contrato, es decir, consentimiento objeto según los artículos 1859 y 1794 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

A) CONSENTIMIENTO:

Se entiende por consentimiento en el contrato de mandato, el acuerdo de voluntades entre el mandante y el mandatario, para encomendar al primero la realización de determinados actos jurídicos y aceptar el segundo, su ejecución.

El consentimiento en todo contrato se integra lógicamente por la aceptación que hace una persona de la policitación de otro y el mandato no escapa a esta regla general, por lo que es ocioso la disposición contenida en el artículo 2547 que establece que el mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario; además el consentimiento puede ser expreso o tácito y por ende será expreso si el mandatario manifiesta su voluntad de celebrar el contrato en forma indubitable, ya sea por escrito o verbalmente y será tácito por la ejecución de los actos jurídicos encomendados. (24); en relación a este punto algunos autores opinan que el silencio constituye una forma de aceptación por parte del mandatario y señalan "En efecto el acuerdo de voluntades puede realizarse en forma expresa o tácita por parte del mandatario y también en algunos poderes, el silencio del

mandatario equivale a aceptación*.

(25).

Consideramos que es equivoco esta postura ya que el Código Civil confunde en su artículo 2547 el contrato de mandato con el contrato de prestación de servicios profesionales.

B) OBJETO:

El contrato de mandato da nacimiento a obligaciones de hacer que pueden consistir en uno o varios actos jurídicos, ya sea la realización de un acto unilateral, de un contrato o bien de un acto de otra naturaleza.

El artículo 2548 del Código Civil establece "Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado".

En conclusión se requiere la realización de actos jurídicos, la licitud de dichos actos y sobre todo que exista posibilidad jurídica para realizarlos.

3.4. REQUISITOS DE VALIDEZ.

Los requisitos de validez del contrato de mandato son los comunes a todo contrato y de conformidad con los artículos 1859 y 1795 del Código Civil vigente para el Distrito Federal son: capacidad; consentimiento exento de vicios;

licitud en el objeto motivo y fin; y forma:

A) CAPACIDAD:

En este contrato las reglas en cuanto a la capacidad operan en forma diversa, según se trate del mandante o del mandatario.

1.- Capacidad del mandante: Según el artículo 1800 del Código Civil el que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado, de lo anterior se desprende que el mandante requiere de la capacidad general para contratar, es decir, que no tenga ningún tipo de incapacidad natural y legal de las que se mencionan en el artículo 450 del mencionado código, sin embargo los menores de edad e incapaces, por conducto de sus representantes legales también podrán celebrar un contrato de mandato; además es necesario que el mandante tenga capacidad para celebrar por sí el acto jurídico encomendado es decir, que pueda ser titular de los derechos y obligaciones que origine el mandato o en su caso que tenga la capacidad de disposición de los bienes objeto del mismo.

2.- Capacidad del mandatario.- Para determinar la capacidad que requiere el mandatario, debe distinguirse si el mandato se otorga con representación o sin representación, ya que tratándose del primero de ellos sólo se necesitará capacidad de ejercicio en el mandatario ya que todas las consecuencias

de los actos que realice se imputarán directamente al mandante, pero tratándose del segundo caso, el mandatario requerirá además de la capacidad de ejercicio de la capacidad de goce necesaria para ser titular en lo personal de los derechos y obligaciones que se originen de los actos que realice en su propio nombre.

Cabe hacer mención que tratándose de un mandato judicial será necesario que el mandatario sea Licenciado en Derecho.

B) CONSENTIMIENTO EXENTO DE VICIOS:

Las reglas generales a este respecto no sufren modificación alguna, como consecuencia en el contrato de mandato no debe de existir dolo, mala fe, violencia, ni lesión.

C) OBJETO, MOTIVO Y FIN LICITOS:

Al igual que en el punto anterior se siguen las reglas generales, sin excepción alguna.

D) FORMA:

La forma del contrato de mandato es una excepción a la regla general de la consensualidad de los contratos ya que para la celebración válida de éste contrato la ley siempre exige una forma determinada, no obstante lo anterior, este contrato puede ser celebrado tanto por escrito como en forma verbal.

El mandato verbal es el otorgado de palabra entre presentes sin necesidad de testigos y exclusivamente podrá celebrarse de esta forma cuando el interés del negocio no exceda de 200 pesos, haciendo la aclaración de que debe de ratificarse siempre por escrito antes de concluir el negocio.

El mandato escrito puede otorgarse:

- a) En escritura pública;
- b) En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos, ratificando 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, y;
- c) En carta poder firmada por el otorgante y dos testigos sin necesidad de ratificar las firmas.

Deberá de otorgarse conforme a los incisos a) y b) anteriores cuando sea general, cuando el interés del negocio para que se confiere llegue a 5000 pesos o exceda de esta cantidad y cuando en virtud de el, haya de ejecutar el mandatario a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público; y deberá de otorgarse conforme al inciso c) anterior cuando el interés del negocio para que se confiere exceda de 200 pesos y no llegue a 5000 pesos.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- 79 -

Como vemos la realidad es que en nuestra legislación todo contrato de mandato es formal ya que aún el verbal, deberá ratificarse por escrito antes de concluir el negocio para el que se otorgó.

Cabe hacer mención que en este contrato no es posible ejercitar la acción "pro-forma" por alguna de las partes, ya que estamos ante un acto revocable; sin embargo hay una manera de convalidar el mandato deficiente en la forma, esta es a través de la ratificación por el mandante de los actos realizados por el mandatario, ratificación que por otra parte no tiene que llenar las mismas formalidades del mandato, ya que inclusive la ratificación tácita puede consistir en la ejecución por el mandante de las relaciones jurídicas derivadas del mandato informal (26).

3.5. ESPECIES DE MANDATO.

Encontramos las siguientes especies de mandato:

a) Mandatos Civiles y Mercantiles: El mandato mercantil es el que se aplica a actos concretos de comercio y se denomina comisión mercantil y el mandato civil es utilizado exclusivamente para actos civiles;

b) Mandatos Onerosos y Gratuitos: Por regla general todos los mandatos son onerosos y por exclusión serán gratuitos exclusivamente aquéllos en los que expresamente se haya

pactado entre mandante y mandatario que éste último no percibirá retribución alguna por la ejecución de los actos jurídicos materia del contrato;

c) Mandatos con Representación y sin Representación: Serán mandatos con representación, cuando el mandatario actúe en nombre del mandante y por cuenta de él, y por lo tanto todos los actos repercutirán inmediatamente en la persona o patrimonio del mandante y serán mandatos sin representación, cuando el mandatario actúe en nombre propio, pero por cuenta del mandante, es decir, todos los efectos del acto repercutirán inmediatamente en la esfera jurídica del mandatario, aunque al final de cuentas recaerán en la del mandante, éste tipo de mandato es llamado también "mandato de testaferra";

d) Mandatos Generales y Especiales: Se dice que un mandato es general cuando el mandante otorga al mandatario amplias facultades sin limitación alguna ya sea para pleitos y cobranzas, para actos de administración o para actos de dominio, sin embargo cuando quieren otorgarse facultades especiales éstas deberán mencionarse expresamente.

El licenciado Francisco Lozano Noriega dice que entre los referidos mandatos generales existe una graduación o jerarquía, por cuanto que el mandato general para actos de dominio, comprende el mandato general para actos de administración y para pleitos y cobranzas; y el mandato

general para actos de administración comprende el mandato general para pleitos y cobranzas, lo anterior siguiendo el principio de él que puede lo más puede lo menos.

Los mandatos especiales se celebran para uno o varios actos jurídicos expresamente determinados. Cuando se otorga un mandato general pero nada más respecto de un asunto o respecto de un bien inmueble debe de considerarse como un mandato general limitado y no como uno especial;

e) Mandatos Revocables y no Revocables: El mandato por ser un contrato intuitu personae es por naturaleza revocable, sin embargo, cuando se otorga en beneficio e interés del mandatario y no del mandante, se puede pactar y otorgarse en forma irrevocable, de tal forma que el contrato de mandato por excepción será irrevocable exclusivamente en dos casos:

1. Cuando su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral, y;
- 2.- Cuando sea un medio para cumplir con una obligación contraída con anterioridad.

En ambos supuestos se trata siempre de un mandato indivisiblemente ligado a un determinado contrato o a una determinada relación jurídica, por lo que para ser irrevocable, debe ser siempre un mandato especial o en su caso un mandato general limitado; este tipo de mandato también en un momento dado es irrenunciable;

f) Mandatos Judiciales: La doctrina define a éstos como el contrato por medio del cual una persona llamada mandataria, se obliga a ejecutar actos jurídicos procesales en nombre y por cuenta de otra.

El Código Civil lo denomina también procuración; esta clase de mandato se confiere siempre unido a un poder; debe de ser otorgado a Licenciados en Derecho; y siempre será éste un mandato representativo.

Este tipo de mandato se rige por las disposiciones generales del contrato de mandato y en especial es regulado por los artículos del 2505 al 2594 inclusive del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

También como en el caso de los poderes generales o especiales y los revocables o irrevocables, el judicial es el poder y no el mandato. En este caso, la confusión es mayor porque el negocio que da origen al otorgamiento de facultades, o lo que es lo mismo, al poder, ni siquiera es o puede ser un mandato, sino un contrato de prestación de servicios profesionales. (27).

3.6. OBLIGACIONES DEL MANDANTE.

Las principales obligaciones del mandante son:

- 1.- Retribuir al mandatario por los actos jurídicos que realice por cuenta de él, dicha retribución podrá consistir en cualquier clase de bienes o servicios, con las limitaciones que establece la teoría general de las obligaciones, en el sentido de que la conducta regulada sea lícita y posible, lo anterior siempre y cuando el contrato no haya sido celebrado, en forma gratuita;
- 2.- Anticipar al mandatario si éste lo pide las cantidades necesarias para la ejecución de los actos encomendados;
- 3.- Devolver al mandatario todas las cantidades que éste haya aportado así como sus intereses, e;
- 4.- Indemnizar al mandatario por los daños y perjuicios que le haya ocasionado por la ejecución del mandato siempre y cuando no se hayan originado por su culpa o imprudencia.

Debemos aclarar que el mandatario tiene derecho a retener en prenda los bienes que obren en su poder, relacionados con el ejercicio de las facultades, mientras no le sean liquidadas las cantidades a que se refieren los incisos 3 y 4 anteriores.

Asimismo si fueren varios los mandantes, todos ellos quedaron obligados solidariamente ante el mandatario.

3.7. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO.

Las obligaciones a cargo del mandatario las podemos resumir en las siguientes:

- 1.- Tendré que desempeñar el mandato de acuerdo con las instrucciones que haya recibido por parte del mandante, si no las hubo, deberá consultar con éste siempre que lo permita la naturaleza del negocio y si no fuere posible y tiene facultades para actuar en forma discrecional así lo hara, como si el negocio fuera propio;
- 2.- Deberé actuar siempre en forma personal excepto cuando haya sido facultado para substituir el mandato u otorgar uno nuevo, en este caso habrá pluralidad de mandatarios, en caso de que lo substituyere teniendo autorización por parte del mandante, no podré actuar ya él sino que sólo podré hacerlo el substituto;
- 3.- Deberé dar aviso al mandante de cualquier circunstancia que pudiera implicar que se modificara o revocara el mandato;
- 4.- Deberé rendir cuentas de la ejecución de su encargo en cualquier tiempo o en su caso cuando concluya el mandato;
- 5.- Deberé indemnizar al mandante en caso de haber actuado excediendo sus facultades o violando las instrucciones del mandante, y;
- 6.- Deberé entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del mandato, aún cuando lo recibido no fuere debido al mandante.

Si se otorga un mandato a favor de varias personas podrá

estipularse que estas actúen en forma conjunta o en forma separada, en el primer caso existirá solidaridad entre los mandatarios, mientras que en el segundo caso cada uno responderá individualmente de los actos realizados.

3.8. MODOS DE TERMINAR EL MANDATO.

Este contrato puede terminarse por las causas comunes a todo contrato o por causas especiales exclusivas del mandato, pero en ambos casos subsisten algunas obligaciones tanto para el mandante como para el mandatario.

Entre las causas comunes a todo contrato podemos mencionar:

- a) El agotamiento natural del contrato de mandato;
- b) El vencimiento del plazo pactado;
- c) La conclusión del negocio para el que se otorgó;
- d) Tratándose de un mandato oneroso e irrevocable por rescisión a causa del incumplimiento de alguna parte, y;
- e) Por nulidad del contrato de mandato.

Entre las causas especiales propias de este contrato podemos señalar las siguientes:

- a) Por revocación del mandante, ya sea en forma expresa o tácita, notificándose tanto al mandatario como al tercero con quien debiera contratar éste en su caso;
- b) Por renuncia unilateral del mandatario;

c) Por muerte del mandante o del mandatario, no obstante que en ambos casos los herederos de uno y otro deben tomar las precauciones necesarias, para seguir administrando y conservando el patrimonio o en su caso no causar daños y perjuicios;

d) Por interdicción del mandante o del mandatario aplicando las mismas reglas que el caso anterior, y;

e) En el caso del mandato judicial éste tiene causas de terminación diversas, las cuales son establecidas en el artículo 2592 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

4).- DIFERENCIA ENTRE REPRESENTACION, PODER Y MANDATO.

Podemos afirmar que existen diferencias notables entre la representación, el poder y el mandato, no obstante esto, en la práctica y en la legislación suelen confundirse o equipararse estas tres instituciones jurídicas.

Toda representación supone o exige un poder o facultad, pero no se confunde con éste, ya que el poder es la facultad de representar, en tanto que la representación es ya el ejercicio mismo de esa facultad, mientras que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga; cuando hablamos de mandato con representación, el mandante además de celebrar éste contrato le otorga un poder al mandatario para que obre a nombre de él, mientras que

cuando hablamos de mandato sin representación, el mandante no otorga dicho poder y por lo tanto el mandatario obra a nombre propio aunque por cuenta de aquél.

A) Diferencias entre el contrato de mandato y la representación :

- a) El mandato es un contrato y la representación no;
- b) El mandato nace por un acuerdo de voluntades, mientras que la representación nace de la ley, de una resolución judicial o de la declaración unilateral de una de las partes, y;
- c) El mandatario sólo puede ejecutar actos jurídicos y el representante podrá realizar actos jurídicos y materiales ya que la ley no lo prohíbe.

B) Diferencias entre el contrato de mandato y el poder:

- a) El mandato es un contrato y el poder es un acto unilateral de voluntad;
- b) En el contrato de mandato se crean obligaciones tanto para el mandante como para el mandatario, mientras que el poder sólo confiere ciertas facultades al apoderado para realizar actos a nombre del poderdante;
- c) El mandato es un acto privado y por lo tanto sólo interesa a los contratantes, mientras que el poder es un acto público que necesariamente deben conocer los terceros para poder tratar con el opoderado;

d) El mandatario puede obrar a nombre propio o a nombre del mandante, mientras que el apoderado debe actuar siempre a nombre del poderdante, y;

e) El mandatario sólo puede realizar actos jurídicos mientras que el apoderado podrá ejecutar tanto actos jurídicos como materiales por no impedirlo la ley.

En resumen podemos encontrar las siguientes combinaciones:

- Poder, sin representación, ni mandato.
- Poder y representación, pero sin mandato.
- Poder, representación y mandato.
- Mandato y poder, pero sin representación.
- Mandato, pero sin poder, ni representación.

IV .- ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.

La finalidad de este cuarto y último capítulo es analizar la administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, como ya hemos dicho esto es imposible hacerlo de una manera aislada y concreta, sino que es necesario referirnos al reglamento del condominio, a la asamblea de condóminos, al administrador del condominio y por último al comité de vigilancia del mismo, ya que a nuestro juicio todo esto en su conjunto, viene a integrar la verdadera administración de un inmueble sujeto a dicho régimen.

No obstante que el régimen de propiedad en condominio, en el derecho positivo mexicano no goza de personalidad jurídica, creemos que es conveniente en este momento hacer ver la gran similitud o inclusive la identidad en cuanto a estructura se refiere que existe, entre dicho régimen y una sociedad mercantil y concretamente una Sociedad Anónima, es decir, en esta última encontramos:

- a) LOS ESTATUTOS SOCIALES.- Que es aquél documento en el cual se encuentran plasmadas las normas aplicables, a la vida y funcionamiento de la sociedad y que en última instancia nos darán el régimen jurídico aplicable a ésta;
- b) LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.- La cual se encuentra integrada precisamente por todas aquéllas personas que en un momento dado tengan el carácter de accionistas, y es en

dicho órgano en el cual recaerán todas las funciones deliberatorias de la sociedad;

c) EL ORGANOS DE ADMINISTRACION.- El cual estará integrado ya sea por un administrador único o por un consejo de administración, en dicho órgano es precisamente, en el cual recaerán todas las funciones ejecutivas y representativas de la sociedad, y;

d) EL ORGANOS DE VIGILANCIA.- Que estará integrado por uno o varios comisarios.

Estos tres órganos a que nos hemos referido estarán subordinados entre sí.

En el régimen de propiedad en condominio tendremos una estructura semejante a la de una Sociedad Anónima, es decir, encontraremos lo siguiente:

a) EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.- Que es aquél documento en el cual se asentarán todas aquéllas normas necesarias para el normal funcionamiento de un inmueble sujeto a dicho régimen;

b) LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.- La cual estará integrada por todas aquéllas personas a las cuales la ley les da el carácter de condóminos;

c) EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.- Que es aquélla persona ya sea física o moral en la cual recaerán todas las funciones ejecutivas y representativas de los condóminos, y;

d) EL COMITE DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO.- El cual estará

integrado hasta por tres personas.

En conclusión, podemos afirmar que el régimen de propiedad en condominio está reglamentado sobre la base de una Sociedad Anónima, no obstante que nunca llega a constituirse.

Cabe hacer mención que difícilmente es correcto considerar a la asamblea de condóminos, al administrador del condominio y al comité de vigilancia del mismo, como "ORGANOS" del régimen de propiedad en condominio, ya que "organo" desde el punto de vista jurídico, va íntimamente relacionado con la personalidad jurídica del ente del que forma parte y por supuesto dependerá de éste; por lo anterior consideramos que más que hablar de órganos en relación a éstas tres figuras debemos hablar de partes integrantes de la organización del sistema del régimen de propiedad en condominio; quizá desde el punto de vista de que forman parte de una estructura si podemos considerarlos como órganos, pero de ninguna manera desde el punto de vista jurídico, ya que es claro que esta institución como hemos dicho carece de personalidad jurídica en nuestra legislación.

Por todo lo anterior nosotros preferimos denominar al presente trabajo "LA ESTRUCTURA ORGANICA-ADMINISTRATIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL", y la cual a nuestro parecer se encuentra integrada precisamente por la asamblea de condóminos, el administrador

del condominio y el comité de vigilancia del mismo, sin perder de vista que el reglamento del condominio será el medio idóneo para reglamentar dichas figuras y por tal motivo, consideramos que éste también es una estructura administrativa del mismo de una manera indirecta, a continuación analizaremos dichas estructuras.

1).- REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.

El diccionario de la real academia de la lengua española define la palabra "REGLAMENTO" como "colección ordenada de reglas y preceptos, que por autoridad competente, se da para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, una dependencia o un servicio", si este concepto lo aplicamos al régimen de propiedad en condominio diremos que el reglamento de éste "es el conjunto de normas y reglas elaborado por quien constituye el régimen de propiedad en condominio y que es protocolizado ante un notario público, para regular el funcionamiento general de un inmueble de acuerdo a éste régimen tomando en cuenta el mantenimiento, administración y comportamiento de los que hacen uso de éste de una manera adecuada para una mejor convivencia".

El reglamento de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, es un documento de suma importancia, ya que en él encontraremos todas las normas que regularán en particular, la vida y el normal funcionamiento de éste, es

decir, en él encontraremos el régimen jurídico aplicable a dicho inmueble, asimismo regulará todas las relaciones humanas que se den en él, es decir, las de los condóminos entre sí, las de éstos con el administrador y en un momento dado las relaciones entre los condóminos o el administrador con terceras personas.

Podemos afirmar que ni en la ley, ni en un momento dado en la escritura constitutiva en la cual se haya constar dicho régimen, está o debe estar el régimen jurídico aplicable a un inmueble en condominio, sino que éste debemos de encontrarlo en el reglamento del condominio, en esto última radica la importancia de este documento en la organización del sistema del régimen de propiedad en condominio, dicho documento como ya hemos dicho podemos equipararlo a los estatutos sociales de una Sociedad Anónima.

Una razonable ley sobre el régimen de propiedad en condominio, debe permitir que quien o quienes constituyan dicho régimen sobre un inmueble prevean de una manera particular y especializada todos los casos o la gran mayoría de éstos, que pudieran llegar a presentarse en la vida diaria de un inmueble sujeto a dicho régimen, ya que es imposible que un ordenamiento legal, que en este caso sería la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal reglamente, la infinidad de casos que en un momento dado, es factible lleguen a presentarse en cada uno de los inmuebles, es por esto que el

reglamento del condominio suple o llena lagunas u omisiones que en muchas ocasiones, el legislador deliberadamente ha dejado, para dar paso a que el mismo reglamento del condominio las requiera de una manera particular a cada inmueble, debido a todo lo anterior y en especial a que las disposiciones que contiene el reglamento del condominio serán aplicables en última instancia a los propietarios o usuarios de las diferentes unidades privativas encontramos en la ley varios preceptos en los cuales se deja ver el interés por parte del legislador para que éste texto, sea conocido por todos los interesados.

El reglamento del condominio debe ser elaborado por quien o quienes constituyan el régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble, opeyándose a las características específicas de éste, desgraciadamente en la práctica debido a la premura del tiempo, falta de interés o desconocimiento por parte del propietario, constructora o instituciones que se dedican a financiar éste tipo de régimen, con frecuencia se utilizan formatos generales de reglamento y ésto ha traído como consecuencia que el reglamento no guarde relación alguna con las características propias del inmueble al que es asignado, surgiendo ya desde ese momento conflictos internos de administración, por eso nosotros recomendamos que cuando suceda esto, se celebre una asamblea de condóminos inmediatamente para efectuar los cambios necesarios, respetando por supuesto la ley de la materia, la escritura constitutiva del régimen y la formalidad

correspondiente a la asamblea.

Es así como siguiendo los principios asentados anteriormente que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal establece claramente que el reglamento del condominio deberá contener por lo menos lo siguiente:

- a) Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;
- b) Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- c) Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- d) Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;
- e) Forma de designación y facultades del administrador;
- f) Requisitos que debe reunir el administrador;
- g) Bases de remuneración del administrador;
- h) Casos en que proceda la remoción del administrador;
- i) Lo mencionado en los cuatro incisos anteriores, con relación al comité de vigilancia, y ;
- j) Todas aquéllas materias que le reserve la escritura constitutiva.

Se establece claramente en la ley que en todo contrato en el

cual se adquirieran derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local sujeto a este régimen, deberá de hacerse constar que se entrega al interesado una copia certificada por notario público del reglamento del condominio, lo anterior es obvio si consideramos que todos los obligaciones y derechos que se derivan del reglamento del condominio se transmiten por el simple hecho de transmitir la propiedad y al efecto se dice que este es un caso típico de obligaciones reales, es decir, obligaciones que son accesorias de un derecho real y que se transmiten con él; dicho reglamento debe agregarse al apéndice de la escritura donde se haga constar la declaración de voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble.

Otro punto muy importante es que el reglamento del condominio podrá prever en que casos y por supuesto con base en la ley proceda la modificación de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio; asimismo el reglamento deberá establecer que otros bienes diferentes de los enumerados en la ley serán considerados en cada inmueble como bienes de propiedad común.

La ley actual dispone que en el reglamento del condominio deberán hacerse constar también las limitaciones o prohibiciones para usar, gozar o disponer de una unidad privativa, lo anterior consideramos que es equivocado ya que éstas exclusivamente las puede establecer el Estado directamente y a través de leyes, además, sería un absurdo

que el propio legislador facultara a los particulares o a las instituciones oficiales a imponerlas, creemos que este precepto más bien se refiere a las cargas o modos que en un momento dado pueden establecerse a la propiedad, lo cual si es factible.

Reglas especiales y particulares a cada caso en cuanto al uso de la planta baja y de la azotea o en su caso de bienes comunes, podrán ser establecidas en el reglamento del condominio, asimismo se podrán establecer normas especiales para el reparto de los gastos de bienes comunes o para distribuir el importe de alguna cuota que algún condómino no haya pagado en tiempo, entre los demás condóminos en relación al valor que representen sus propiedades, por supuesto que éste gasto deberá reembolsarse por el condómino moroso, con sus correspondientes intereses.

Es muy importante hacer mención que todas las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutivo del régimen o en su caso, de la escritura traslativa de dominio de cualquier unidad privativa, así como de cualquier otra disposición legal aplicable, serán sometidas a los Tribunales competentes o si en un momento dado en el reglamento del condominio se faculta para poder someterlas al arbitraje, podrá realizarse ésto, ya sea por la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal o por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Creemos que el reglamento de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, debe de elaborarse de la forma más completa pero sencilla, de tal forma que sea más fácil cumplirlo que violarlo; es así como nosotros sugerimos la siguiente estructura, la cual a nuestro parecer abarca todos los puntos a que hemos hecho referencia, es decir:

A) ANTECEDENTES:

- a) Inmueble.
- b) Escritura Constitutiva.
- c) Definiciones.

B) CLAUSELAS:

- a) Disposiciones generales.
- b) Derechos y obligaciones de los condóminos u ocupantes.
- c) Asamblea de condóminos.
- d) Administrador del condominio.
- e) Comité de vigilancia del condominio.
- f) Gastos comunes y cuotas.
- g) Interpretación y controversias.
- h) Sanciones.
- i) Transitorios.

C) APENDICE:

- a) Descripción general del inmueble.
- b) Descripción de bienes privativos.
- c) Descripción de bienes y elementos comunes.
- d) Porcentaje en cuanto a bienes comunes y

gastos comunes.

2).- ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

Consideramos oportuna decir que la ley vigente entiende por condómino a toda persona, ya sea física o moral que, en calidad de propietario, está en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales que se encuentran ubicados en un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio no obstante ésto, también considera con tal carácter a quienes hayan celebrado un contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, por medio de un crédito hipotecario o de una compra-venta con reserva de dominio, es lamentable que en éste último supuesto el legislador dé el mismo tratamiento jurídico y coloque en la misma situación respecto del derecho de propiedad, al deudor hipotecario que ya es propietario y al comprador con reserva de dominio cuya propiedad está sujeta a una condición suspensiva.

Tomando en cuenta lo anterior, podemos decir que la asamblea de condóminos de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, es aquella reunión integrada por los condóminos de los diferentes, departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste un inmueble sujeto a dicho régimen.

La asamblea de condóminos es la autoridad máxima de un inmueble en condominio, es decir, es la estructura deliberatoria del mismo, ya que en ella se manifestará la voluntad de los condóminos o en su caso la de los usuarios como veremos más adelante; por tal motivo consideramos que dentro de la estructura orgánica-administrativa del régimen de propiedad en condominio la asamblea de condóminos es la estructura de mayor nivel jerárquico dentro de todo el régimen y a la cual de una forma u otra estarán subordinadas las demás estructuras; la ley de la materia siguiendo el esquema de una Sociedad Anónima, considera a la asamblea de condóminos como el "ORGANO SUPREMO DEL CONDOMINIO", sin embargo, como ya hemos mencionado anteriormente a nuestro parecer, esto no es correcto, ya que hablar de "órgano" desde el punto de vista jurídico es hablar de algo que está íntimamente ligado con la personalidad jurídica de un ente y tratándose de la institución del condominio, bien sabemos que en nuestra legislación no goza de personalidad jurídica quizá podamos hablar de "órgano" pero únicamente desde el punto de vista de que forma parte de una organización establecida, es decir, el régimen de propiedad en condominio.

Las asambleas de condóminos pueden ser de dos tipos: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias; siendo el factor que las distingue el quórum de votación en las mismas, es decir, en las primeras las resoluciones se tomarán por mayoría de votos mientras que en las segundas se

necesitará una mayoría especial que podrá variar, según sea el caso, para poder adoptar una resolución; asimismo éstos dos tipos de asambleas pueden ser a su vez de tres géneros:

a) GENERALES.- En estas asambleas participarán la totalidad de los condóminos aunque el condominio se integre por varios edificios; se celebrarán con la periodicidad que se establezca en el reglamento del condominio o con la frecuencia que los condóminos decidan, pero por lo menos deberán celebrarse una vez por año; se tratarán asuntos que se refieran a todo el inmueble en condominio o en su caso, a todo un conjunto habitacional en condominio y como consecuencia de lo anterior no podrán ventilarse asuntos que afecten o sean de interés exclusivo de alguno de los condóminos.

b) DE GRUPO.- En estas asambleas a diferencia de las anteriores, se reunirán solamente una parte de los condóminos de un inmueble; la finalidad de éstos será la de resolver asuntos que afecten o sean de interés exclusivo de ellos, es decir, puede darse el caso que dentro de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio existan bienes comunes de uso exclusivo para algunos condóminos y es por tal motivo que sólo ellos decidirán las cuestiones relativas a gastos, obras, reconstrucciones, etcétera de dichos bienes; en éste tipo de asambleas no podrán tratarse por obvias razones asuntos generales al inmueble.

c) DE REPRESENTANTES DE ADMINISTRADORES.- Este tipo de

asambleas se celebrarán exclusivamente en el caso de que un inmueble en condominio este ubicado a su vez en un conjunto o unidad urbana habitacional o en su caso sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta; se tratarán en ellas exclusivamente asuntos relacionados con los servicios comunes, que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares o cuando se trate de la prestación de éstos servicios o de problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares; en éste tipo de asambleas la representación de los condominios respectivos la llevará el administrador de cada uno de ellos como representante legal de los condóminos o en su defecto, la persona designada por la asamblea general de condóminos; dichas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya en un momento dado.

Cualquier tipo de las asambleas antes mencionadas podrá celebrarse dentro del inmueble en condominio o en su caso en el lugar que se haya establecido en el reglamento del condominio, no habiendo ningún tipo de prohibición legal.

En cuanto a la convocatoria para la celebración de las asambleas de condóminos, diremos que por regla general éstas deben de ser convocadas por el administrador del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, con una anticipación de cuando menos diez días a la fecha señalada

para su celebración; en dicha convocatoria deberá expresarse el lugar donde tendrá verificativo ésta, así como el día, mes, año y la hora en que dará inicio la misma, además deberá incluirse el orden del día, dicha convocatoria podrá efectuarse de la siguiente manera:

* (1a 2a 3a) CONVOCATORIA.

Se convoca a los condóminos a la asamblea - - - - -
(ordinaria-extraordinaria-general ó de grupo), que tendrá -
verificativo el próximo día , del mes de
de 1991, a las horas, en (describir ubicación),
en la cual se tratará el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA.

- 1.-
- 2.-
- 3.- etcétera....

México, D.F., a de 1991.

EL ADMINISTRADOR.
(Nombre y Firma).*

Dicha convocatoria debe hacerse llegar en lo personal a cada uno de los condóminos, lo mismo que a todas aquéllas

personas que de acuerdo con el sistema especial de votación que veremos más adelante, tienen derecho a votar, es decir, a los acreedores, deudores y usuarios de unidades privativas.

La ley no menciona cual es el medio por el cual debe hacerse llegar la misma a los interesados, consideramos que cualquier sistema es aceptable siempre y cuando quede fehaciente de que el interesado lo ha recibido; en el artículo 31 Fracción XII se dice "...Además del envío de la nota anterior...". Consideramos que de lo anterior podemos desprender que debe de hacerse a través de correo certificado; no obstante lo anterior el administrador está obligado a colocar la mencionada convocatoria en uno o más lugares visibles dentro del inmueble.

En relación a este punto no es el caso de convocar de manera general, fijando un anuncio en el inmueble o en un periódico de circulación común, sino que es necesario entregar dicha convocatoria a todos y cada uno de los interesados; debido a la dificultad que esto implicaría, debemos de entender que ésta ha de enviarse en particular a cada uno de ellos, siendo suficiente la constancia por escrito de que así se ha hecho.

Como excepción a la regla general los condóminos y los acreedores podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten ante un juez competente que representan como mínimo la cuarta parte del valor del

condominio; asimismo el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes o cuando a su juicio sea necesario informar a los condóminos de irregularidades en que haya incurrido el administrador.

Prudente es aclarar, que en casos de suma urgencia se podrá convocar a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan, es decir, no respetando los diez días de anticipación que la ley establece.

En cuanto al derecho para asistir a las asambleas éste lo tendrán, los propietarios de las diferentes unidades privativas de que conste un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio y en su caso aquellas personas que hayan celebrado un contrato de crédito hipotecario o de compraventa con reserva de dominio en virtud del cual, de cumplirse en todos sus términos, lleguen a ser propietarios, aclarando que el porcentaje de su representatividad se reducirá a la proporción del precio que hubieren pagado y corresponderá al acreedor el resto del porcentaje, esto sólo tendrá lugar si los acreedores asisten a la asamblea; para que éstos puedan asistir con voz y voto en la proporción que les corresponde, deberán obtener una constancia expedida por el administrador y a la vez estar inscritos en el libro de registro de acreedores que el mismo administrador debe llevar en estos casos; tratándose de unidades privativas en las cuales el condómino haya otorgado el uso y goce a otra

persona, deberán arreglarse entre ellos en que casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas, notificándolo al administrador del inmueble, haciendo ver que en todo caso el propietario será solidario de las obligaciones del usuario.

Las asambleas podrán celebrarse en virtud de primera convocatoria cuando se encuentre representado un mínimo del 90% del porcentaje total del inmueble; en virtud de segunda convocatoria cuando haya un quórum del 51% como mínimo y en virtud de tercera convocatoria ésta podrá celebrarse con los interesados que estuvieren presentes.

Cabe hacer mención que como regla general no se votará por persona, sino que cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que del valor total del condominio corresponda a su departamento, casa, vivienda o local, es decir, el porcentaje de representación tanto para instalación de una asamblea como para votación será igual a su indiviso, representado éste en por ciento.

En cuanto al desarrollo de las asambleas diremos que éstas serán presididas por la persona que señale el reglamento del condominio y siempre deberá actuar como secretario el administrador del inmueble y si éste fuere una persona moral, entonces desempeñará este cargo la persona física que el mismo administrador designe; deberá de realizarse un escrutinio para declarar legalmente instalada la asamblea;

pasando a continuación a desahogar el orden del día.

En cuanto a la votación diremos que ésta será personal, nominal y directa, aclarando que el reglamento del condominio puede facultar la representación así como determinar otras formas y procedimientos de votación.

Como ya decíamos las resoluciones de las asambleas por regla general se tomarán por mayoría simple de votos, tomando en cuenta el porcentaje que la unidad privativa represente del valor total del inmueble, salvo que la ley o en su caso el reglamento del condominio determinen una mayoría especial que generalmente como veremos a continuación, no es por porcentaje del indiviso sino por porcentaje del total de condóminos, es decir, se trata de votación por condómino, en la cual cada uno tendrá derecho exclusivamente a un voto.

Cabe hacer mención que la ley claramente establece que cuando un condómino represente más del 50% de los votos se requerirá además, para la validez de los acuerdos tomados por la asamblea, el 50% de los votos restantes.

En cuanto a las mayorías especiales que menciona la ley y las cuales serán por persona y no por porcentaje encontramos los siguientes casos:

A) Se requerirá unanimidad de votos de los condóminos:

a) Para determinar que otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones serán objeto de propiedad común, además de los mencionados en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio, y;

b) Para realizar obras que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño o para realizar obras que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local; además en éste último caso deberá indemnizarse al afectado a su plena satisfacción.

B) Se requerirá acuerdo de un 75% de los condminos:

a) Para declarar la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio;

b) Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del condominio y obras que sin ser necesarias, si lo aumenten;

c) Para demandar que se obligue a vender sus derechos, aún en subasta pública a un condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, y;

d) En caso de destrucción parcial del inmueble en condominio y que ésta no represente más de una cuarta parte de su valor, para resolver la reconstrucción de éste.

C) Se requerirá acuerdo de un 51% de los condóminos:

a) Para otorgar facultades especiales o que requieran

cláusula especial al administrador;

b) En caso de destrucción total del inmueble en condominio o que represente ésta tres cuartas partes de su valor, para resolver la reconstrucción o la división en su caso del terreno y de los bienes comunes, que queden o en última instancia la venta del inmueble, y;

c) En caso de ruina o vetustez del inmueble en condominio, para resolver, previo dictamen de las autoridades, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes o en su caso la venta del inmueble.

Finalmente de toda asamblea de condóminos deberá levantarse un acta, la cual se asentará en el libro de actas correspondiente que llevará el administrador del inmueble y por ende secretario de la asamblea, previamente autorizado por el Departamento del Distrito Federal; las actas serán autorizadas con la fé del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

El libro de actas estará a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados y el secretario de la asamblea está obligado a informar por escrito a éstos de todas las resoluciones tomadas por la asamblea ya que todas las determinaciones adoptadas correctamente obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes; éstos acuerdos tomados por la asamblea serán ejecutados por el administrador, salvo que se designe a otra persona.

Para concluir este punto mencionaremos que la ley establece como facultades de la asamblea de condóminos las siguientes:

- a) Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio y fijar la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;
- b) Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;
- c) Nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse hasta con tres personas;
- d) Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- e) Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;
- f) Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- g) 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;

h) Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquier disposiciones legales aplicables;

i) Instruir al administrador en cuanto a los libros y documentación relacionada con el condominio;

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

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

l) Todas las demás que le confieran la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

3). - ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

A nuestro juicio la figura del administrador de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio es la segunda estructura orgánica-administrativa de éste, la cual está subordinada jerárquicamente a la asamblea de condóminos, ésta estructura será la que tendrá a su cargo, las funciones ejecutivas y representativas del mismo, es decir, lo que en una Sociedad Anónima, equivaldría al órgano de administración, ya sea éste un administrador único o un

consejo de administración.

Cabe señalar que la administración de un inmueble sujeto a éste régimen puede presentarse de dos formas:

a) Cuando los condóminos deciden contratar los servicios profesionales de una persona ya sea física o moral, especializada en la administración de inmuebles y cuyos deberes y obligaciones son claramente establecidos en el contrato respectivo, y;

b) Cuando alguno u algunos de los propios condóminos son quienes ejercen y realizan por sí mismos, previo acuerdo de la asamblea general de condóminos las funciones administrativas del inmueble, en este supuesto caben multitud de opciones, es decir, que exclusivamente uno de ellos se encargue totalmente de la administración, o que ésta se encargue a varios, o bien que cada uno de los condóminos se haga cargo de alguna función en específico, etcótera, aclarando que siempre deberá existir un responsable de todas estas funciones y que recibirá el cargo de administrador, el cual organizará a los demás; éste es el llamado caso de "autoadministración".

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en su artículo 30 establece que los inmuebles sujetos a dicho régimen serán administrados por la persona física o moral que designe la

asamblea de condóminos, en los términos de la misma y por supuesto del reglamento del condominio como ya hemos visto.

Podemos afirmar que el administrador del condominio es aquella persona ya sea física o moral que tiene a su cargo la administración y conservación de un inmueble sujeto a dicho régimen, asimismo en él recaerá la representación legal de los condóminos.

En cuanto a los requisitos para ser administrador será necesario remitirnos al reglamento del condominio de cada inmueble en particular, ya que éstos pueden ser tan variados como los condóminos quieran.

El administrador que funja como tal, en el primer año deberá ser designado por la persona o personas que constituyan el régimen de propiedad en condominio y los posteriores serán designados por la asamblea general de condóminos tomando en cuenta el reglamento del condominio, pudiendo ser o no alguno de los condóminos como hemos mencionado.

Es facultad de la asamblea de condóminos resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su función, consideramos que éste cargo debe ser garantizado por medio de una fianza expedida por compañía autorizada, recomendando que para fijar el monto de ésta, se tome en cuenta las cantidades que manejará dicho administrador en el transcurso

de un año, ya que generalmente este será el período en que funcione como tal.

El administrador como ya decíamos es aquella estructura del sistema del condominio en la cual recaerán todas o la gran mayoría de las funciones ejecutivas y representativas del mismo, podemos decir que las ejecutivas serán aquéllas funciones de administración propiamente dicha o de administración interna, y las funciones representativas serán aquéllas propiamente de representación de los condóminos, ya que el administrador es un representante legal de éstos, con algunas excepciones.

Como funciones ejecutivas del administrador podemos señalar las siguientes:

a) Conservar y recabar todos aquéllos documentos necesarios para la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como todos aquéllos que se considere conveniente que los tenga para el debido desempeño de su cargo; los primeros deberán ser certificados por notario público como lo exige la ley;

b) Notificar al inquilino de una unidad privativa cuando el propietario desee venderla, expresando el precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto que dentro de los diez días siguientes manifieste si es su deseo hacer uso del derecho del tanto, consecuentemente el administrador deberá comprobar ante notario en forma indubitable el día y

la hora en que hizo dicha notificación;

c) Realizar las obras necesarias para mantener el inmueble en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, así como para que los servicios funcionen normal y eficientemente, previa licencia del Departamento del Distrito Federal y autorización del comité de vigilancia; dichas obras serán efectuadas con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración y en caso de que fuere insuficiente se convocará a asamblea de condóminos, para que éstos resuelvan lo procedente;

d) Funcionar como secretario de la asamblea de condóminos;

e) Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el Departamento del Distrito Federal, el cual tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, no obstante lo anterior, deberá informar por escrito a cada uno de los condóminos de las resoluciones adoptadas por la asamblea;

f) Llevar un libro de registro de los acreedores que manifiesten dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año su deseo de asistir a las asambleas de condóminos, dicho libro deberá de ser autorizado también por el Departamento del Distrito Federal; de todas las anotaciones, el administrador expedirá constancia a los acreedores interesados;

g) Cuidar y vigilar los bienes del condominio así como los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

h) Atender la operación de las instalaciones y servicios;

i) Ejecutar todos los acuerdos de la asamblea de condóminos, salvo que ésta designe a otra persona;

j) Recaudar las aportaciones de los condóminos para integrar el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, otorgando el recibo correspondiente;

k) Entregar mensualmente a cada condómino recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre.

- Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
- Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarlo, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse, y;
- Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente, o, a cualesquiera de las ramas siguientes.

El condómino contará con un plazo de cinco días a partir de la entrega de dicha documentación para formular observaciones u objeciones que considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considerará que está de acuerdo

con dicho estado de cuentas;

- l) Convocar a asamblea de condóminos, y;
- m) Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de la ley, de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio.

En resumen la administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio tiene tres funciones ejecutivas primordiales:

- 1.- Atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos económicos del mismo como son: el manejo del fondo de mantenimiento y administración y el de reserva; control sobre los gastos efectuados mensualmente y la forma en que estos, se aplicarán a los diferentes condominios;
- 2.- Participar en el buen mantenimiento y conservación del inmueble como por ejemplo el de las áreas comunes hacer buen uso de las instalaciones, efectuar las reparaciones necesarias, etcétera, y;
- 3.- Hacer cumplir el reglamento del condominio y los ordenamientos legales aplicables como son: pagar las cuotas correspondientes, no ocasionar daños en las áreas y bienes privativos y comunes y participar activamente para el buen desarrollo del inmueble.

Cabe hacer mención que el fondo de gastos de mantenimiento y administración es la suma total de aportaciones determinados por el reglamento del condominio que se constituye en

proporción al valor de cada unidad privativa, destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble; y el fondo de reserva es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada unidad privativa, para los fines de adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el inmueble en condominio.

Como funciones representativas del administrador podemos señalar las siguientes:

a) Cuando no sea designada otra persona por la asamblea, el administrador concurrirá a las asambleas de representantes de administradores a que nos hemos hecho referencia anteriormente como representante legal de la totalidad de los condóminos;

b) Exigirá, con la representación legal de los demás condóminos las responsabilidades en que incurra aquél condómino que por obras en el interior de su unidad privativa cause afectaciones a la estructura, paredes maestras o algún otro elemento que perjudique la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble en condominio, o sobre cualquier otro tipo de incumplimiento a sus obligaciones, y;

c) Demandar por parte de los condóminos, es decir, como representante legal de ellos, a algún condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, para que se

le oblique a vender su derechos, hasta en subasta pública; Si el que no cumple con sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador, previo consentimiento del dueño, demandará al primero, en representación de los demás condóminos la desocupación del inmueble.

Finalmente diremos que la ley de la materia en su artículo 33 establece:

"En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea, por mayoría del 51% de los condóminos...".

Al respecto La Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales del 15 de diciembre de 1954, en su artículo 31 establecía:

"...El administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las

especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea...". este precepto claramente se decía que el administrador sería el representante legal de los condóminos pero exclusivamente en cuanto a los 'ASUNTOS COMUNES' del inmueble, es decir, cuando éste promovía alguna acción en contra de algún condómino en ese preciso momento y respecto de ese sólo asunto dejaba de compartir intereses con el resto de los condóminos, así pues, ese asunto en particular dejaba de ser para él un asunto común, porque precisamente se colocaba frente a todos los demás condóminos;

desafortunadamente la redacción utilizada quiso ser mejorada en la ley vigente, pero con muy poca fortuna ya que utilizó las palabras 'BIENES COMUNES' y como sabemos no es lo mismo hablar de 'asuntos comunes' que de 'bienes comunes' ya que un condómino por el hecho de estar en contra de todos sus demás copropietarios, no deja de tener participación en los bienes comunes, en consecuencia se rompen aquí todas las reglas en cuanto a representación se refiere, ya que un representante está ejercitando acción contra su representado, por tal motivo consideramos que debe de regresarse al criterio anterior de 'ASUNTOS COMUNES', o por lo menos interpretarlo de ésta manera.

Otra cuestión que es clara en el precepto vigente es que al administrador debe de ser investido de todas aquéllas facultades especiales por medio del acuerdo del 51% de la asamblea de condóminos, es decir, se requiere que esas

facultades se le otorguen en asamblea, cuya acta deberá de protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos legales frente a terceros.

Para terminar diremos que la asamblea de condóminos podrá modificar o revocar todas las funciones del administrador; y cuando esté investido de ellas, todas las medidas que adopte y disposiciones que dicte el administrador serán obligatorias para todos los condóminos.

En cuanto a la remuneración del administrador las bases deberán de establecerse en el reglamento del condominio y la asamblea la fijará no obstante lo anterior dicha remuneración podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo.

La asamblea de condóminos podrá libremente remover al administrador y cuando éste suceda o en su caso, haya terminado el tiempo de su encargo, no deberá dejar éste hasta en tanto no se asigne dicho cargo a otra persona y se haga la entrega física de toda la documentación del inmueble y le informe todo lo relacionado con éste.

El administrador acreditará su carácter frente a terceras personas por medio de la escritura constitutiva del régimen o en su caso con la escritura en donde se haya hecho constar la protocolización del acto de asamblea de condóminos en la

cuol se haya efectuado su nombramiento, las cuales deberán de estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Para terminar este apartado mencionaremos que han surgido varias dudas doctrinales al tratar de determinar cuál es la naturaleza jurídica de las funciones del administrador; para algunos autores, el administrador es un representante del condominio, pero consideramos, que esto sólo es posible en aquéllos lugares donde a ésta institución se le dote de personalidad jurídica, para nosotros lo más atinado es considerar que el administrador es un representante legal de los condóminos pero sólo en cuanto a los asuntos comunes, yo que si no fuere así se daría el absurdo de que en un momento dado el representante pueda estar colocado en situación contraria a la de uno de sus representados, es decir, algún condómino.

En conclusión podemos afirmar que el administrador de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, es un representante legal de los condóminos pero sólo en cuanto a los "asuntos comunes", y en el momento en que demande a uno de ellos, será exclusivamente representante legal de los restantes.

4).- COMITE DE VIGILANCIA.

Dentro de la estructura orgánico-administrativa del régimen de propiedad en condominio que venimos comentando, tenemos

precisamente al comité de vigilancia, que es a nuestro juicio la tercera estructura en este sistema, misma que estará compuesta por un máximo de tres personas nombradas libremente por la asamblea de condóminos y cuyas principales atribuciones serán las de velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cobal funcionamiento de la administración de un inmueble sujeto a dicho régimen.

Este comité de vigilancia equivaldría en una Sociedad Anónima al órgano de vigilancia compuesto por uno o varios comisarios.

Al igual que en el caso del administrador del condominio el comité de vigilancia en cuanto a su designación, facultades de sus integrantes, requisitos para tener este cargo, así como los casos en que proceda destituir a alguno de sus miembros y las bases de remuneración en su caso, deberán estar especificadas en el reglamento del condominio de cada inmueble en particular.

En cuanto al periodo de funciones del comité de vigilancia consideramos pertinente recomendar que éste sea de un año, al igual que el administrador, pero desfasada seis meses con respecto al periodo de éste último, de tal manera que el comité de vigilancia supervise a dos administradores, evitando con esto que se forme algún tipo de alianza en perjuicio de alguna de los condóminos.

Creemos prudente que el comité de vigilancia deberá caucionar su manejo al igual que el administrador, lo anterior para dar mayor seguridad a los condóminos, dicha caución podría consistir también en una fianza expresada por compañía autorizada a favor de los condóminos.

Otra cosa importante sería que se estableciera en el reglamento del condominio, ya que la ley no lo hace, la prohibición de que los integrantes del comité de vigilancia no fueren familiares del administrador, esto con el único objeto de evitar malos manejos en perjuicio de los demás condóminos.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, establece las atribuciones y deberes del comité de vigilancia que a continuación señalaremos, no obstante que podrán ampliarse o restringirse por el reglamento del condominio o por la asamblea de condóminos.

Atribuciones y deberes del comité de vigilancia:

- a) Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general, de la asamblea de grupo y, en su caso, de la asamblea de representantes de administradores;
- b) Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el

cumplimiento de sus funciones regulares y aquéllas generadas por los acuerdos tomados en las asambleas de condóminos y en el caso de haberse designado a otra persona, que ésta los cumpla;

c) Avalar el libro de registro de acreedores y en su caso anotar los saldos que prevalezcan;

d) Dar su conformidad al administrador para realizar todas aquéllas obras necesarias al inmueble;

e) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea de condóminos;

f) Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos o maquinaria;

g) Dar cuenta a la asamblea de condóminos de sus observaciones sobre la administración del inmueble;

h) Cuando el administrador dé cuenta de algún incumplimiento por parte de los condóminos, constatarlo e informar a la asamblea al respecto;

i) Cooperar con el administrador para informar a los condóminos sobre sus obligaciones;

j) Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes o cuando sea necesario informar a dicha asamblea alguna irregularidad que haya cometido el administrador, notificando a éste para que comparezca;

K) El presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya deberá autorizar el acta que se levante de cada asamblea de condóminos, así como la liquidación de adeudos pendientes, intereses moratorios y pena convencional que

estipule el reglamento del condominio para que surta ésta efectos legales;

1) Finalmente el comité de vigilancia gozará de todas aquéllas atribuciones que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen, en el reglamento del condominio o en su caso las que le confiera la asamblea de condóminos.

Para concluir éste capítulo mencionaremos que en inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, será la declaratoria que expida el Departamento del Distrito Federal, la que dará preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto, en cuanto a la administración y vigilancia de éste.

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

PRIMERA.- El régimen de propiedad en condominio como institución jurídica surge en la Edad Media y no en el derecho romano, ya que en éste unicamente encontramos textos aislados, que más bien aluden a casos particulares y concretos y no a una regulación sistemática.

SEGUNDA.- En la actualidad el régimen de propiedad en condominio se traduce en la fórmula jurídica para que todo ser humano tenga la posibilidad de alcanzar una unidad privativa cómoda, digna e higiénica y sobre todo que a través de éste tipo de propiedad se podrá proporcionar a la mayor parte de la población una propiedad individualizada.

TERCERA.- Por régimen de propiedad en condominio debe entenderse que existen diferentes departamentos, viviendas, casas o locales dentro de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o un elemento común o a la vía pública y que sus correspondientes propietarios tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

CUARTA.- La copropiedad sobre los bienes y elementos comunes

de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio es forzosa, permanente, reglamentada, sobre bienes determinados, por acto entre vivos y por virtud de un acto jurídico.

QUINTA.- La teoría dualista es la que en la actualidad explica correctamente la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, al considerar que en éste lo que existe es un derecho principal de propiedad sobre la unidad privativa y un derecho accesorio de copropiedad sobre los bienes y elementos comunes y que es inseparable del primero.

SEXTA.- La denominación "Régimen de Propiedad en Condominio" carece de rigor técnico, pues equivale a "Régimen de Propiedad en Copropiedad", siendo que en realidad coexisten unidos ambos derechos sobre diversos objetos.

SEPTIMA.- La denominación técnicamente correcta de ésta institución jurídica es "Régimen de Propiedad y Condominio", ya que así se hace referencia a la dualidad de derechos que existen en éste régimen.

OCTAVA.- El artículo 951 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, tiene como antecedentes legislativos los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884 respectivamente y éstos a su vez el Código de Napoleón de 1804.

NOVENA.- La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, pretende ser completa y detallada a diferencia de su predecesora, desgraciadamente su abundancia se traduce en imprecisiones y en algunos casos en incongruencias; asimismo la técnica jurídica vertida en la ley vigente es deficiente en relación a la ley anterior.

DECIMA.- El régimen de propiedad en condominio, en cuanto a estructura se refiere está reglamentado sobre la base de una Sociedad Anónima, no obstante que no llega nunca a constituirse y mucho menos a tener personalidad jurídica en el derecho positivo mexicano.

DECIMA PRIMERA.- No es correcto considerar a la asamblea de condóminos, al administrador del condominio y al comité de vigilancia del mismo como "órganos" del régimen de propiedad en condominio, ya que órgano desde el punto de vista jurídico va íntimamente relacionado y depende de la personalidad jurídica del ente del que forma parte y es claro que ésta institución carece de personalidad jurídica en nuestra legislación, más que órganos son partes integrantes de la organización del sistema de régimen de propiedad en condominio.

DECIMA SEGUNDA.- La estructura orgánica-administrativa del régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal, está integrada de una manera directa por la asamblea de

condóminos, el administrador del condominio y el comité de vigilancia del mismo y de una manera indirecta también interviene en la administración el reglamento del condominio.

DECIMA TERCERA.- La estructura orgánica-administrativa del régimen de propiedad en condominio en la actualidad, está reglamentada por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal y por el reglamento del condominio de cada inmueble en particular.

DECIMA CUARTA.- Dentro de la estructura - - orgánica-administrativa del régimen de propiedad en condominio, la asamblea de condóminos es la estructura deliberatoria del mismo y de mayor nivel jerárquico dentro de todo el régimen y a la cual de una forma u otra estarán subordinadas las demás estructuras.

DECIMA QUINTA.- La segunda estructura - - orgánica-administrativa del régimen de propiedad en condominio es el administrador del mismo, el cual es un representante legal de los condóminos pero sólo en cuanto a los 'asuntos comunes' y en el momento en que demanda a uno de ellos, será exclusivamente representante legal de los restantes.

DECIMA SEXTA.- El comité de vigilancia del condominio es el encargado de velar por el eficaz cumplimiento de los

obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración de un inmueble sujeto a dicho régimen y es la tercera estructura orgánica-administrativa del régimen de propiedad en condominio.

C I T A S B I B L I O G R A F I C A S .

- (1) Guillermo Floris Marquardt, Derecho Romano. 13a. ed., Esfinge, México, 1985, pág. 244.
- (2) Ernesto Gutiérrez y González, El Patrimonio. 3a. ed., Porrúa, México, 1990, pág. 222.
- (3) Rafael Rojas Villegas, Derecho Civil Mexicano. 6a. ed., Porrúa, México, 1985. T.III, pág. 289.
- (4) León Duquít, según cita de Ernesto Gutiérrez y González, op. cit., pág. 228.
- (5) Idea.
- (6) Rafael Rojas Villegas, op. cit., pág. 346.
- (7) Hernán Bacciatti, La Propiedad por Pisos o por Departamentos. Buenos Aires, 1954, pág. 32.
- (8) Nacius Scaevola, según cita de Manuel Borja Martínez, La Función Social y la Naturaleza Jurídica de la Propiedad por Pisos. Revista de Derecho Notarial Mexicano, México, marzo 1961, Vol. V, No. 12, pág. 16.
- (9) Manuel Batlle Vázquez, según cita de Manuel Borja Martínez, op. cit., pág. 17.

- (10) Oliviero Bosio, Guía Práctica del Condominio.
L. de G. 3a. ed., Pirola, Milano, 1953, pág. 12.
- (11) Sergio Torres Eyra, Origen y Naturaleza Jurídica del Derecho de Condominio en el Derecho Mexicano. Revista Anales de Jurisprudencia, Sección de Estudios Jurídicos, - Jul-Ago sept. 1964, T. CXX, México, pág. 327.
- (12) Manuel Borja Martínez, Notas Sobre la Historia y el Ponerse de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y Condominio de los Edificios. Revista de Derecho Notarial, México, Octubre 1970, Año XIV, No. 38, 39 y 40., pág. 31.
- (13) Goy, según cita de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Representación, Poder y Mandato. 5a. ed., Porrúa, México, 1991, pág. 9.
- (14) Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Porrúa, México, 1982, pág. 250.
- (15) Manuel Borja Soriano, según cita de Miguel Ángel Zamora y Valencia, Contratos Civiles. 3a. ed., Porrúa, México, 1989, pág. 198.
- (16) Ramón Sánchez Medel, De los Contratos Civiles, 9a. ed., Porrúa, México, 1980, pág. 308.

(17) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., pág. 3.

(18) Miquel Àngel Zamora y Valencia, op. cit., pág. 198.

(19) Julian Bonnacaso, según cita de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., pág. 3 y 4.

(20) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., pág. 3.

(21) Joaquín Garrigues-Rodrigo Uría, según cita de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., pág. 99 y 100.

(22) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., pág. 11.

(23) Ramón Sánchez Medel, op. cit., pág. 307.

(24) Miquel Àngel Zamora y Valencia, op. cit., pág. 203.

(25) Rafael Rajina Vallejas, según cita de Miquel Àngel Zamora y Valencia, op. cit., pág. 204.

(26) Ramón Sánchez Medel, op. cit., pág. 312.

(27) Miquel Àngel Zamora y Valencia, op. cit., pág. 213.

BIBLIOGRAFIA.

A) LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,
Porrúa, México, 1989.

Código Civil vigente para el Distrito Federal, Porrúa,
México, 1971.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de
Inmuebles, para el Distrito Federal, Porrúa, México, 1971.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los
Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o
Locales, Porrúa, México, 1969.

Ley General de Sociedades Mercantiles, Porrúa, México, 1989.

B) LIBROS.

Manuel Berja Soriano, Teoría General de las Obligaciones,
Porrúa, México, 1982.

Oliviero Bosio, Guía Práctica del Condominio.

L.de G. 4a. ed., Pirola, Milano, 1973.

Guillermo Floris Margadant, Derecho Romano. 13a. ed.,

Esfinge, México, 1985.

Ernesto Gutiérrez y González, El Patrimonio. 3a. ed., Porrúa, México, 1990.

Gerardo Guzmán Araujo, El Condominio, Su Constitución, Compraventa y Administración. 3a. ed., Trillas, México, 1990.

Antonio de Ibarrola, Cosas y Sucesiones. 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

Francisco Lozano Noriega, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. 4a. ed., Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1986.

José Mario Magallón Ibarra, Instituciones de Derecho Civil, 1a. ed., Porrúa, México, 1970, T.IV.

José Luis Ordoñez Ruiz, Todo Sobre la Administración de Condominios, Normas y Elementos Fundamentales. 1a. ed., Limusa, México, 1991.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Representación, Poder y Mandato. 5a. ed., Porrúa, México, 1971.

Hernán Racciatti, La Propiedad por Pisos o por Departamentos. Buenos Aires, 1954.

Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano. 6a. ed.,
Porrúa, México, 1985, T.III.

Ramón Sánchez Medel, De los Contratos Civiles, 9a. ed.,
Porrúa, México, 1988.

Miguel Angel Zamora y Valencia, Contratos Civiles. 3a. ed.,
Porrúa, México, 1987.

C) REVISTAS Y CONFERENCIAS.

Mario J. Bendersky, Introducción al Estudio de la Propiedad
Horizontal. Revista Lecciones y Ensayos, Argentina, 1964,
No. 26.

Manuel Borja Martínez, La Función Social y la Naturaleza
Jurídica de la Propiedad por Pisos. Revista de Derecho
Notarial Mexicano, México, marzo 1961, Vol. V, No. 12.

Manuel Borja Martínez, Notas Sobre la Historia y el Panorama
de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y
Condominio de los Edificios. Revista de Derecho Notarial,
México, Octubre 1970, Año XIV, No. 38, 39 y 40.

Manuel Borja Martínez, La Propiedad en Pisos o Departamentos
en Derecho Mexicano. Revista de Derecho Notarial Mexicano,
México, Junio 1957, Vol. I, No. 3.

Manuel Borja Martínez, *Naturaleza Jurídica del Condominio*. INFONAVIT, México, 1978.

Manuel Borja Martínez, *Nociones Acerca del Concepto de Condominio y sus Posibilidades de Aplicación Práctica*. Revista Internacional del Notariado, España, 1963, Año 15, No. 59 y 60.

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, *Algunos Temas Relacionados con la Administración del Condominio*. INFONAVIT, México, 1978.

Adrián R. Ilurbide Galindo, *Régimen Fiscal de los Condominios*. INFONAVIT, México, 1978.

Carlos de Pablo Serna, *Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales*. INFONAVIT, México, 1978.

Othón Pérez Fernández del Castillo, *Requisitos Administrativos y Escritura de Constitución de Condominio*. INFONAVIT, México, 1978.

Sergio Torres Eyras, *Origen y Naturaleza Jurídica del Derecho de Condominio en el Derecho Mexicano*. Revista Anales de Jurisprudencia, Sección de Estudios Jurídicos, México, Jul-Ago-Sept. 1964, T. CXX.