

9
201



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**LA AUTOADMINISTRACION
EN EL REGIMEN DE CONDOMINIO**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JORGE AGUILAR ISLAS

Director de Tesis: Lic. Juan Pablo Alcocer Mendoza

MEXICO, D. F.

1992

FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

CONTENIDO

LA AUTOADMINISTRACION EN EL REGIMEN DE CONDOMINIO

PAGINA

INTRODUCCION.

CAPITULO I.

DESARROLLO HISTORICO DEL CONDOMINIO.....	1
I.1 Antecedente histórico.....	1
I.2 Antecedentes en nuestro país.....	5
I.2.1. Desarrollo jurídico en México.....	9

CAPITULO II.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO.....	13
II.1 Concepto de condominio.....	13
II.2 Naturaleza jurídica.....	16
II.3 Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.....	24
II.4 Constitución y extinción del régimen de condominio.....	27
II.4.1. Constitución.....	27
II.4.1.1. Procedimiento para la constitución.....	29
II.4.2. Extinción.....	30
II.5 De la propiedad exclusiva y de la propiedad común.....	32
II.5.1. Consideraciones.....	32
II.5.2. Son objeto de propiedad común.....	33
II.5.3. Son objeto de propiedad particular.....	34
II.6 Son obligaciones de los condóminos.....	35
II.7 Son derechos de los condóminos.....	36

CAPITULO III.**LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR**

III.1	Concepto y trascendencia.....	38
III.2.	Naturaleza jurídica del administrador	40
III.3	Nombramiento y remoción del administrador	43
III.4	Tipos de administración contemplados en nuestra legis- lación vigente.....	45
	III.4.1. Administración externa.....	45
	III.4.2. Autoadministración	47
III.5	Organización del condominio	49
	III.5.1. La asamblea de condóminos.....	50
	III.5.1.1.Consideraciones para su celebración	51
	III.5.1.2.Constitución de las asambleas.....	52
	III.5.1.3.Funciones de la asamblea	55
	III.5.2. El comité de vigilancia.....	57
	III.5.2.1.Funciones del comité de vigilancia.....	58
III.6	Derechos y obligaciones del administrador.....	60
III.7.	Mantenimiento del condominio	63

CAPITULO IV**CONSIDERACIONES PRACTICAS DE LA AUTOADMINISTRACION DE CONDOMINIOS.**

IV.1	Régimen Fiscal	66
	IV.1.1. Impuestos aplicables por la adquisición de.... bienes inmuebles.....	67
	IV.1.2. Impuestos aplicables por tenencia de	69
	IV.1.3. Impuestos aplicables por servicios que reciben los inmuebles	72
V.2	Sobre aspectos laborales.....	80
	IV.2.1. Contratación del trabajador.....	81
	IV.2.2. Rescisión de la relación de trabajo.....	86
	IV.2.3. Aspectos fiscales de la relación laboral.....	87
IV.3	Sobre acciones aplicables por incumplimiento del reglamento interno	91
	IV.3.1. Consideraciones sobre el reglamento.....	91
	IV.3.2. Aplicación de sanciones por incumplimiento... del reglamento.....	92
	IV.3.3. Aplicación de sanciones por incumplimiento... del pago de cuotas.....	93
IV.4.	Procuraduría Social del Departamento del Distrito.... Federal.....	94

CONSIDERACIONES Y POSTURA PERSONAL.....95**BIBLIOGRAFIA**

INTRODUCCION

El régimen de condominio ha sido considerado como una solución a la vivienda en la sociedad urbana. Ha tenido una importante transformación desde su introducción, que lo ha dotado de modalidades tendientes a establecer medidas que contribuyan al mantenimiento del inmueble, así como a la participación entre condóminos.

Su proliferación, debida al desarrollo social y demográfico de la ciudad de México, recalcó la necesidad de hacer que la legislación al respecto fuera más expedita y ágil.

La legislación mexicana, ha procurado establecer lineamientos que apoyen su organización, contemplando necesidades de tipo social, económicas y financieras. Sin embargo, las interrelaciones sociales entre condóminos plantean el surgimiento de nuevas necesidades legales y procesales que ayuden a consolidar este régimen de propiedad, así como a facilitar su autoadministración.

Siendo el condominio el tipo de propiedad en la que varios dueños o condóminos comparten un inmueble, es necesario tomar en cuenta ciertas consideraciones que contribuyan, no sólo a la armónica convivencia entre vecinos, sino al buen estado y conservación de la propiedad común. Para ello, es recomendable una asesoría adecuada que oriente a los diversos dueños sobre lo que es un condominio, así como sobre cómo debe funcionar.

Para el logro de estos objetivos, es necesario promover la organización de los diversos dueños, así como el trabajo en conjunto. Un primer paso para establecer esta organización se lleva a cabo en la asamblea de condóminos, a la que todos los dueños de departamentos tienen el derecho y la obligación de asistir.

Nombrado por la propia asamblea, se encuentra el administrador del condominio, un tercero o un condómino, que será el encargado de cuidar y vigilar los bienes y áreas comunes del inmueble, de cobrar las cuotas a los condóminos para pagar los servicios de vigilancia y mantenimiento del condominio, así como de llevar un adecuado control del dinero que maneja, para que se utilice de la mejor forma posible en beneficio del inmueble, de su buen mantenimiento y del orden que debe prevalecer entre vecinos.

Con el propósito de vigilar el cumplimiento de las funciones del administrador del condominio, se establece, dentro de la asamblea al comité de vigilancia, que será el encargado de asegurarse que el administrador cumpla sus funciones y de autorizar las obras y gastos que requiera el condominio, entre otras funciones que se explicarán a lo largo de este trabajo.

De tal suerte, existen diversos auxiliares del administrador que también fungirán como reguladores del buen cumplimiento de sus funciones, todo con miras al bien común.

Lo anterior es necesario, porque para lograr un adecuado funcionamiento del condominio, se debe considerar una administración organizada y efectiva. Por ello, será de gran importancia seleccionar entre los condóminos, o a un tercero, para que se lleven a cabo de la mejor manera las funciones de administración. (vid.infra Cap. III. pag.37)

Aunque existen los dos tipos de administración que arriba se mencionan, se hará especial énfasis en la autoadministración. Esto se debe no sólo a razones de índole económico, pues siendo un condómino el administrador, existe la alternativa de que realice sus funciones de forma gratuita. Además, podrá dar un mejor cumplimiento de los objetivos de convivencia y cooperación social entre condóminos, ya que por vivir en el mismo predio, podrá asegurar un seguimiento más cercano de los acontecimientos y necesidades que se presenten en el inmueble, así como entre los condóminos.

En definitiva, existen ventajas y desventajas respecto a la autoadministración, mismas que se analizan a detalle en un capítulo de este trabajo. (vid infra. Cap.III.pag. 43 a 46)

Por otra parte, se establece dentro de este trabajo un marco teórico relativo al régimen de condominio, con el propósito de observar sus características, legislación y otros pormenores que apoyarán la alternativa de la autoadministración como una forma para lograr el cumplimiento de los dos objetivos que persigue la constitución de un régimen de condominio.

El surgimiento de este régimen en el marco histórico, su transformación, su afianzamiento y características en nuestro entorno, serán analizados en el presente trabajo; recalcando en especial, la necesidad de facilitar los apoyos legales y jurídicos necesarios para su mejor mantenimiento y conservación a través de una administración adecuada del inmueble.

Al analizar los orígenes del condominio en la historia, así como su desarrollo y manifestación en nuestra sociedad, se podrán anotar algunas alternativas, que desde el punto de vista personal, podrían complementar la legislación y la aplicación práctica de la misma, en función de una mejor convivencia y bienestar del grupo de individuos constituidos bajo el régimen de condominio, y organizados por la autoadministración.

Los principales apoyos que sustentan el planteamiento de la autoadministración como alternativa para cumplir con los objetivos del régimen de condominio, los observamos en la misma ley. De acuerdo al capítulo III, art. 33 de la ley referida al régimen de propiedad en condominio se considera al administrador de la siguiente manera:

" 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".

El Capítulo III, art. 33 de la misma ley confiere facultades precisas al administrador para el mejor desempeño de sus funciones, de tal manera señala:

" Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones".

De lo anterior se observa que el condómino nombrado por la misma asamblea, tendrá la autoridad necesaria para llevar a cabo sus responsabilidades. A pesar de ello, desde el punto de vista práctico, se requieren una serie de habilidades y conocimientos, que la Ley per se no confiere, y que sin embargo, podrían darse a conocer al autoadministrador a través de mecanismos didácticos accesibles, y por otra parte, facilitando los trámites y procesos para que lleve a cabo su labor.

Asimismo, una de las medidas importantes para aplicar la autoadministración será la de nombrar a una persona en el puesto de administrador, eligiendo entre los diferentes dueños de los departamentos, viviendas, casas o locales para que ocupen su puesto de manera consecutiva o rotativa, con el propósito de asegurar la participación y compromiso de todos los condóminos.

En el desarrollo de este trabajo se enlistarán los aspectos jurídicos que contemplan no sólo la tenencia de la propiedad, sino aspectos sociales que involucran complejas relaciones de convivencia y organización presentados bajo el régimen de propiedad en condominio.

Se hace una cordial invitación al lector para que conozca a detalle, al régimen de condominio y las características y legislación que apoyan a la autoadministración como la alternativa para el logro de sus objetivos, considerando al condominio como un excelente instrumento para lograr el bienestar social en el conglomerado urbano.

CAPITULO I.

DESARROLLO HISTORICO DEL CONDOMINIO

CAPITULO PRIMERO.

DESARROLLO HISTORICO DEL CONDOMINIO

I. ANTECEDENTE HISTORICO:

Buscando sus orígenes en la historia, se ha remontado a la antigua Roma, descubriendo que la propiedad basada en el régimen de condominio no era considerada en el Derecho Romano. De hecho, de acuerdo a éste, " la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo". (1)

Aunque tal vez sería exagerado considerar lo anterior al pie de la letra, si al menos se puede comentar de acuerdo al mismo derecho romano, que " Todo lo que se edifica cede al suelo ". En base a esto anterior, se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y debían considerarse como accesorias ". (2)

De tal suerte," era que todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como partes o porciones que seguían la suerte del suelo, estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad". (3)

Algunos otros autores como Niebuhr argumentan que era muy probable que los romanos conocieran el condominio Pro diviso, ya que se permitía a los plebeyos habitar en el Aventino. Numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos. Este argumento es refutado por algunos otros como: Hernán Racciatti y López Domínguez, quienes afirmaron que: "la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino configura un Instituto distinto del derecho real de superficie, si no sabemos si el suelo también les correspondía si no pagaban canon, si no estaban obligados a la restitución". (4)

(1) ibidem
 (2) op. cit. p. 18
 (3) op. cit.p. 19
 (4) GATTI, Edmundo. Teoría General de los Derechos reales. p. 146

EN ALEMANIA: La génesis histórica de esta figura de copropiedad en el código alemán, se aplica únicamente en cuatro supuestos: la relación de sociedad, las asociaciones sin capacidad jurídica, la relación entre coherederos y la relación económico matrimonial, cuando los esposos adoptan la comunidad universal de bienes. La regla en el derecho alemán actual, es la propiedad por cuotas de origen romano, el legislador germánico moderno, al parecer de Beatriz Arean de Díaz de Vivar, no ha visto esta figura con agrado. (7)

En el antiguo derecho alemán la unión del suelo con el albergue era circunstancial, y la propiedad se refería únicamente a los elementos transportables. De acuerdo a lo que explica Borja Martínez en su ya multicitada obra (8), "las construcciones, aún en suelo ajeno más que ser partes accesorias de la tierra, alcanzaron la categoría de cosa principal". Esta situación se perpetuó aún en la Edad Media, en donde los edificios se vendían, permutaban o donaban independientemente del suelo; eran considerados como muebles, no inmuebles.

En la práctica se aplicaba la propiedad pro indiviso, ya que se elevaba a la categoría de propietario de un piso al que gozaba pro indiviso con otros una propiedad común. Hacia el siglo XII, existía en las ciudades alemanas una división efectiva del dominio.

Sin embargo tiempo después, el Código alemán rompió violentamente con los precedentes germánicos y en su artículo 93 declaró que la cosa no podía ser objeto de derechos independientes. De igual forma, en su artículo 94 estableció: "son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios. Al regular el derecho de superficie quitó toda posibilidad de un derecho real independiente, la titularidad de un piso o habitación (art.1014), negando el derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso. Sólo en su artículo 131, se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones. (9)

Aunque aún existen en Alemania las propiedades de pisos previas a la que entrara en vigor del Código Civil, no pueden constituirse nuevas.

(7) op. cit. ibidem

(8) cfr. BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano, p. 29

(9) cfr. ibidem.

CAPITULO PRIMERO.

DESARROLLO HISTORICO DEL CONDOMINIO

I. ANTECEDENTE HISTORICO:

Buscando sus orígenes en la historia, se ha remontado a la antigua Roma, descubriendo que la propiedad basada en el régimen de condominio no era considerada en el Derecho Romano. De hecho, de acuerdo a éste, " la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo". (1)

Aunque tal vez sería exagerado considerar lo anterior al pie de la letra, si al menos se puede comentar de acuerdo al mismo derecho romano, que " Todo lo que se edifica cede al suelo ". En base a esto anterior, se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y debían considerarse como accesorias ". (2)

De tal suerte," era que todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como partes o porciones que seguían la suerte del suelo, estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad". (3)

Algunos otros autores como Niebuhr argumentan que era muy probable que los romanos conocieran el condominio Pro diviso, ya que se permitía a los plebeyos habitar en el Aventino. Numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos. Este argumento es refutado por algunos otros como: Hernán Racciatti y López Domínguez, quienes afirmaron que: "la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino configura un Instituto distinto del derecho real de superficie, si no sabemos si el suelo también les correspondía si no pagaban canon, si no estaban obligados a la restitución". (4)

(1) ibidem
 (2) op. cit. p. 18
 (3) op. cit.p. 19
 (4) GATTI, Edmundo. Teoría General de los Derechos reales. p. 146

De la situación anterior es que se afirma que en Roma no existió la división de casas por pisos, como consecuencia del principio superficies solo cedit y que no se puede encontrar en el Derecho Romano el origen de nuestra actual legislación.

De tal suerte, " la idea de una propiedad múltiple sobre una cosa, siempre fue rechazada por los romanos, como consecuencia de la nota de exclusividad" (5). Al parecer de Beatriz Arean de Díaz de Vivar, los romanos solo admitían la propiedad por cuotas y ni siquiera conocieron un término para designar al condominio (6).

Esta propiedad por cuotas implicaba el derecho de cada habitante que representaba una fracción del derecho de propiedad, dando como consecuencia la existencia de múltiples derechos independientes sobre la cosa, ante un objeto único, ocasionando que cada condómino tuviera sobre su cuota un verdadero derecho de propiedad. Estos podían ejercer acciones pro parte y adquirir frutos sobre la cosa pro parte. Por lo que respecta a la cosa, no podía enajenarla, ni destruirla, ni constituir servidumbres prediales sin consentimiento de los demás.

Concluyendo, el condominio romano estaba cimentado sobre la base de la propiedad individual..

Avanzando aún más en la historia, se llega a la Edad Media, en donde al parecer del maestro Manuel Borja Martínez, surgió la figura del condominio, basándose en la ciudades mediaevales amuralladas que impedían el crecimiento horizontal de la vivienda. Con lo anterior, se ocasionó el fraccionamiento de pisos y aun de habitaciones.

Los países que primero se ocuparon del condominio fueron: Francia, regulándose en el Código de Napoleón; en España, observado en la Ley 26, título XXXII de la partida III, en donde se cita como APARCERO. En Alemania se le conoce como propiedad de mano común.

De tal suerte, se observa que el desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste especial importancia en estos tres países citados arriba. En Francia, es la primera nación que la hace figurar dentro de un código (El Código de Napoleón de 1804), mismo que ha tenido una gran influencia en los países latinos, en especial, México. En Alemania, porque representó, de acuerdo a lo que comenta Borja Martínez, la posición opuesta. Y por último en España, cuyas leyes se aplicaron no sólo en la colonia, sino en los primeros años de la independencia de nuestro país.

(5) AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. El condominio. p. 10

(6) ibidem

EN ALEMANIA: La génesis histórica de esta figura de copropiedad en el código alemán, se aplica únicamente en cuatro supuestos: la relación de sociedad, las asociaciones sin capacidad jurídica, la relación entre coherederos y la relación económico matrimonial, cuando los esposos adoptan la comunidad universal de bienes. La regla en el derecho alemán actual, es la propiedad por cuotas de origen romano, el legislador germánico moderno, al parecer de Beatriz Arean de Díaz de Vivar, no ha visto esta figura con agrado. (7)

En el antiguo derecho alemán la unión del suelo con el albergue era circunstancial, y la propiedad se refería únicamente a los elementos transportables. De acuerdo a lo que explica Borja Martínez en su ya multicitada obra (8), "las construcciones, aún en suelo ajeno más que ser partes accesorias de la tierra, alcanzaron la categoría de cosa principal". Esta situación se perpetuó aún en la Edad Media, en donde los edificios se vendían, permutaban o donaban independientemente del suelo; eran considerados como muebles, no inmuebles.

En la práctica se aplicaba la propiedad pro indiviso, ya que se elevaba a la categoría de propietario de un piso al que gozaba pro indiviso con otros una propiedad común. Hacia el siglo XII, existía en las ciudades alemanas una división efectiva del dominio.

Sin embargo tiempo después, el Código alemán rompió violentamente con los precedentes germánicos y en su artículo 93 declaró que la cosa no podía ser objeto de derechos independientes. De igual forma, en su artículo 94 estableció: "son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios. Al regular el derecho de superficie quitó toda posibilidad de un derecho real independiente, la titularidad de un piso o habitación (art.1014), negando el derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso. Sólo en su artículo 131, se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones. (9)

Aunque aún existen en Alemania las propiedades de pisos previas a la que entrara en vigor del Código Civil, no pueden constituirse nuevas.

(7) op. cit. ibidem

(8) Cfr. BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano. p. 29

(9) Cfr. ibidem.

En el derecho Anglo Sajón, el condominio tiene varias modalidades: propiedad conjunta y copropiedad de inmuebles hereditarios. La propiedad conjunta, es similar al condominio germánico, donde los derechos son iguales para todos.

EN FRANCIA: Durante la monarquía de los Francos se buscaba aplicar la ley de acuerdo a la " personalidad " de cada enjuiciado, es decir, considerando su raza. A medida que se hizo cada vez más común el mestizaje, fue más difícil interpretar y aplicar las leyes particulares, además que se hacía necesario que los jueces pudieran conocer, comprender y aplicar de acuerdo al caso, el texto de diversas leyes; lo cual era casi imposible, debido a la falta de preparación de muchos de ellos.

En vista de esa dificultad, fue que se hizo a un lado lo anterior y se comenzaron a establecer " costumbres" por regiones, que regían sin distinción de razas a todos los oriundos o domiciliados en un lugar.

Esas costumbres se manejaban tradicionalmente ya que no existían textos sobre las mismas. No fue sino hasta el año 1453 que el rey Carlos VII, ordenó en su edicto de Montil-lés Tours que las costumbres de las diversas provincias del reino se redactaran por los comisarios. Con esto pretendía evitar que en los juicios se alegaran otras costumbres que las que ahí se encontraban redactadas.

Fue en esa recopilación de costumbres, en donde se encontró por primera vez, una referencia a la división de casas por pisos. Este régimen llegó a ser muy común en las regiones urbanas, en especial, en ciudades de la importancia de Grenoble, Nantes y Rennes.

En Grenoble, ya que la ciudad se encontraba rodeada por un cerco de murallas, fue necesario construir a lo alto; y la división de casas por pisos llegó a ser general.

La división de casas comenta Borja Martínez se vió favorecida por un contrato " de Albergue " (10) especie de arrendamiento de muy larga duración, susceptible de ser transmitido por venta, donación, sucesión, etc.

En Nantes, la división de casas por pisos fue también muy común, de ahí que se le describiera cuidadosamente en la costumbre local. Y por último en Rennes, debido a un incendio sin precedente, los habitantes tuvieron que agruparse para reconstruir, así que hicieron edificar casas con gastos comunes y cada uno llegó a ser propietario de un piso o de una fracción de la casa en proporción a su aportación.

La división de casas existió también en otras ciudades, aunque en menor escala. Esta costumbre fue tan común en Francia, que llegada la hora de la recopilación de leyes en un código, fue que se anotaron por primera vez, prescripciones respecto al dominio horizontal en el Código de Napoleón, inspirándose en la costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble.

EN EL DERECHO ESPAÑOL: Existía la posibilidad de que un edificio perteneciera en partes a diversos titulares sin configurar una comunidad simple. Así surgió el término APARCERO, que en su sentido etimológico, derivado del latín, significa: ad, partarius; de pars, partis, parte. Es decir, que la propiedad se atribuía a diversos dueños, ordenándoles obligaciones de conservación y sostenimiento .

Este es el caso de una copropiedad, puesto que se refiere a que varias personas tengan " en común" un edificio. Es decir, pertenecía pro indivisio a todos los copropietarios.

Hacia el siglo XVII, era factible que existiera la propiedad por pisos, de acuerdo a Batle Vázquez. Por otra parte, de acuerdo a Don Feliz Alvarez Cascos, ya a fines del siglo XVIII, se vendían, permutaban, hipotecaban y realizaban los mismos contratos que ahora con pisos, bodegas y otras partes del inmueble, con independencia de la casa a que correspondían. (11)

I.2. ANTECEDENTES EN NUESTRO PAIS.

A diferencia de lo ocurrido en las ciudades europeas que fueron poblandose dando tiempo suficiente para implementar la infraestructura urbana que absorbiera el crecimiento; en nuestra ciudad se manifestó una inmigración desordenada, que no dió tiempo para la planeación, la búsqueda del orden o el equipamiento necesario, creando el caos en el que nos encontramos.

(11) op. cit. ibidem

El proceso de urbanización que ha experimentado nuestro país constituye una de las más profundas transformaciones, esto se debe en gran medida, a la alta concentración demográfica en los centros urbanos. Numerosos son los motivos de ello, desde la inmigración de individuos provenientes del interior en busca de oportunidades de empleo o la promesa de una mejora en posición social o económica. Lo anterior ha dado lugar, entre otras causas, a una alta concentración demográfica en la zona de la ciudad de México y alrededores, así como en otros centros urbanos en los que se ha presentado un fenómeno similar; cítese por ejemplo a Monterrey o Guadalajara..

Además de la situación demográfica, en el desarrollo de la capital de la República, se han ido presentando diversas circunstancias y hechos que han motivado la proliferación de la propiedad bajo el régimen de condominio: económicas, sociales, financieras, entre otras.

Desde su fundación, la ciudad de México heredó el sistema de construcción urbano español, es decir, la visión horizontal de una ciudad con base en cuadrículas bien definidas. Además de ello, sus peculiares características del subsuelo - construida sobre un antiguo lago- motivaron, en un principio, a que las construcciones fueran de poca altura. y que se construyera más en sentido horizontal, que vertical.

En el aspecto demográfico, se puede comentar que hacia 1910, según afirma Manuel Borja Martínez en su libro la Propiedad de pisos de departamentos en el Derecho Mexicano (12): " debido a la Revolución mexicana, hubo una fuerte inmigración a la capital de la República, por las condiciones de inestabilidad política, económica y social imperantes en diversos Estados de la Federación".

Conforme la presión demográfica fue en aumento, las condiciones de equilibrio entre la población y el medio rural fueron acercándose a situaciones críticas. Inició entonces, el fraccionamiento de las otrora grandes haciendas, lo que llevó al crecimiento de la extensión urbana hacia el poniente, el suroeste y el norte de la ciudad". (13)

De tal suerte, nos comenta Borja Martínez " comparando el área ocupada en 1910 con la que existía en 1958, se aprecia un crecimiento de cerca de veinte veces en su extensión; así como el número de habitantes de 1910 a 1958 se decuplicó". (14)

(12) BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano. p. 272
 (13) op. cit. p. 272
 (14) cfr. ibidem

Con el tiempo, el crecimiento demográfico de la ciudad de México continuó en aumento. Así se agudizó el grave problema de vivienda en la capital, unido a la tenencia de la misma y a la falta de servicios. Esto se debió en gran parte a que en la década de los cuarentas se inició una urbanización acelerada y se empezaron a hacer evidentes las presiones demográficas.

Debido a la necesidad de mantenerse cerca de la vida urbana, gozando por ende de los beneficios que ello implica, se inició en nuestra ciudad un fenómeno de construcción ya no únicamente horizontal, sino vertical, con miras a satisfacer la demanda creciente de vivienda. Con esto, se buscó un mejor aprovechamiento de los espacios, así como el abaratamiento de los mismos.

Entonces se trató de solucionar la carencia de vivienda construyendo conjuntos habitacionales, así tenemos que " durante los años de 1950 a 1980 se construyeron 193 294 viviendas por parte del sector público.... Y en 1952, dos conjuntos habitacionales en la Delegación Benito Juárez, La Esperanza de 206 viviendas y Presidente Juárez de 1024 viviendas. En 1957, se construyó el conjunto habitacional Santa Fe de 2199 viviendas, en la Delegación Alvaro Obregón; para 1960 se construyó el conjunto habitacional Independencia con 2034 viviendas en la Delegación Magdalena Contreras". (14bis)

Por otra parte, la gran afluencia de inmigrantes a la capital ocasionó el fenómeno del paracaidismo en terrenos baldíos, prestándose también a diversos tipos de transacciones con los propietarios de los predios.

La administración pública tuvo que responder mediante decreto del 30 de diciembre de 1949 declarando utilidad pública el fomento y mejoría de habitaciones para las clases pobres, conocidas como colonias proletarias, poniéndoles una base jurídica que las distinguía del resto de los fraccionamientos y en ello las obligaciones del fraccionador privado se transfirieron a las autoridades.

De acuerdo al comentario del maestro Moisés González Navarro, en el año de 1956 en esta situación se encontraban 300 colonias proletarias, que además estaban bajo un constante crecimiento por el incremento demográfico de la población obrera de la ciudad. Como era de esperarse la estructura urbana de estas colonias era muy deficiente, dando origen a graves problemas en todos los renglones de la vida urbana.

(14bis)

cfr. ESPINOZA LOPEZ, Enrique. Ciudad de México. p.198 a 206

José Moreno Villa en su libro *Cornucopia de México y Nueva cornucopia mexicana* describe a la ciudad de esta forma: "México se ensancha, crece de manera alarmante. Parece que quiere reunir en la capital todas las almas de la República". (15)

En tanto, el aumento demográfico y la necesidad de encontrar habitación, dieron como resultado un alza en los terrenos propios para construcción. De esta razón económica, es que se prefirieron las construcciones verticales o conjuntos horizontales o mixtos, edificando varias viviendas en un solo terreno. Con eso se logró no sólo la reducción del costo de construcción, sino de mantenimiento, si se le compara con que equivale al de una casa sola. Tenemos, por ejemplo, " que en la colonia Hipódromo Condesa, se construyó, en la década de los cincuenta, el primer gran edificio de departamentos de México, el Edificio Condesa " (16); que aunque no funcionaba bajo el régimen de condominio, sí representa el primer inmueble que reunió a varias familias, bajo el régimen de copropiedad.

En el sentido financiero, valdría la pena añadir que el surgimiento de sistemas para el aprovechamiento colectivo de un mismo terreno, ha traído consigo mayores facilidades de construcción y la oportunidad para las clases sociales poco privilegiadas de hacerse de un predio propio.

De lo anterior, se conoce el objetivo primario de este régimen de propiedad, el de lograr un mejor aprovechamiento del suelo, y como segundo fin, el favorecer la oportunidad para que individuos de escasos recursos se hicieran de una propiedad. Hoy, el régimen de propiedad en condominio, ha dado también solución a la necesidad de seguridad de múltiples individuos y familias, aún de clase alta.

Consideradas estas circunstancias, fue que la legislación mexicana hubo de ocuparse del establecimiento de normas que reglamentaran un nuevo tipo de propiedad, en el artículo 951 del código civil (1957) de donde surgió posteriormente la ley correspondiente, que fue redactada con el propósito de esclarecer y reforzar aspectos del condominio: Ley sobre régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal (1972).

(15) MORENO VILLA, José. Cornucopia de México y Nueva cornucopia mexicana. p. 77.
 (16) ibidem.

Los aspectos a los que hace referencia incluyen, en primer lugar, a los sociales, ya que, " así como el individuo es elemento fundamental de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad. De ahí que toda modificación en el sistema de propiedad, influye indudablemente en la estructura social y económica de la población". (17)

I.2.1. DESARROLLO JURIDICO EN MEXICO.

De acuerdo a la legislación vigente en la Nueva España: Recopilación de leyes de los reinos de las Indias, sancionada por el Rey Carlos II el 18 de mayo de 1680, no se encuentra ninguna legislación referida a la división horizontal de los edificios.

En México contamos con una herencia colonial que llevó del establecimiento al crecimiento de las ciudades de forma horizontal. De tal manera que con el acelerado crecimiento de la población, se requerirían millones de metros cuadrados para poder construir la vivienda que resolviera la demanda de los pobladores de nuestro país. Sin olvidar, la enorme inversión que ello representaría en lo referido a los servicios públicos requeridos para su adecuada urbanización.

Todavía hacia la independencia, aún no se encuentra en la legislación mexicana un precepto sobre la división de casas por pisos. La razón de ello, es casi evidente, ya que en aquel entonces lo vasto del territorio la hacía innecesaria.

Cuando se menciona en nuestra legislación por primera vez la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, fue en el Código Civil de 1870, mismo que tuvo una gran influencia del Código francés.

En el artículo 1120 del código de 1870, dice lo que sigue:
" cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran 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:

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

- 2o Cada propietario costeará el suelo de su piso;
- 3o El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;
- 4o 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.

Posteriormente en el Código Civil de 1884, en su artículo 1014, se reprodujo tal cual el artículo 1120 del código de 1870. En ambos casos se coloca este artículo en el capítulo de la servidumbre.

En el proyecto del código del 25 de abril de 1928, se copia casi textualmente a los artículos arriba citados. El único cambio se refiere a que el artículo 942 que es el que corresponde, se coloca en el apartado correspondiente a la copropiedad. Este código de 1928, en su redacción definitiva contiene el artículo 951, idéntico al 942 del proyecto y bajo el mismo título de copropiedad.

En 1954 se hizo urgente una reglamentación más amplia del dominio horizontal. Respondiendo a esa necesidad se dictaron: el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y la ley de 2 de diciembre del mismo año; ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954.

También bajo el capítulo relativo a la copropiedad el artículo 951 del Código Civil tuvo nuevas modificaciones, que si bien buscaron definir más ampliamente el régimen de condominio, no terminaron por precisar prescripciones que aseguraran la organización de los condueños para el mantenimiento del inmueble.

De nuevo, la disposición en él anotada, puede considerarse como una eficaz fórmula de solución al grave problema de vivienda urbana.

Las modalidades incluidas en este artículo permiten la adquisición por varias personas o familias de los departamentos, viviendas, casas o locales construidos en unidades habitacionales o de otro orden.

Asimismo, la disposición establece un derecho exclusivo de propiedad al adquirente de un departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos o partes comunes del inmueble.

De acuerdo a este mismo artículo, los adquirientes de estos inmuebles, pueden enajenarlos, hipotecarlos o gravarlos libremente sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos y se entenderán también comprendidos en estos actos jurídicos, los bienes comunes que les son anexos.

Sin embargo, muy pronto esa ley vigente del 2 de diciembre de 1954, se hizo insuficiente debido al gran desarrollo económico, social y demográfico de la ciudad de México, así fue necesario proponer una ley reglamentaria que surgiera de ese artículo y que fuera más ágil y expedita.

Más aún, la ley referida se redactó en tiempos en los que el régimen de propiedad en condominio no era tan prolifero en nuestra ciudad, por lo que no pudo contemplar aspectos necesarios para facilitar su desarrollo y adecuada administración. En su redacción faltó un importante elemento: la experiencia.

No fue sino hasta el año de 1972 que se buscó precisar más esta disposición, a través de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, que inició por modificar la disposición relativa a la enajenación de partes comunes del inmueble en sus artículos 18 al 20. De acuerdo a éstos, la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Asimismo, esta ley esclarece importantes aspectos para asegurar la organización de los condóminos o condueños del inmueble previendo el adecuado mantenimiento del mismo. Así, incluye disposiciones relacionadas a la asamblea de condóminos, al comité de vigilancia, al propio administrador del condominio, así como al reglamento necesario para cumplir eficazmente con las obligaciones específicas de cada condómino.

Considerando lo anterior, se publicó en el Diario Oficial del 28 de diciembre de ese año, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Esta fue posteriormente modificada, por la ley que aparece publicada en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974. Consta de 45 artículos y tres transitorios. La ley se divide en siete capítulos, que se explicarán a detalle en el Capítulo II de este trabajo. (vid infra. pág. 22)

Con la nueva Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se ha impulsado la proliferación del régimen de condominio. De igual manera, con esta ley se consideran circunstancias que anteriormente quedaban a interpretación de otras leyes.

Al organizarse el condominio, precisarse los derechos y obligaciones de los condóminos, fijar cuotas para el mantenimiento del mismo, regular la propiedad individual, las paredes medianeras o de copropiedad y la propiedad común, entre otros aspectos, se estableció una mayor certidumbre y seguridad jurídica para los condóminos.

Sin embargo, la regulación del condominio debe seguir evolucionando, particularmente en lo que se refiere a su aplicación práctica, y a su mejor administración; debido al beneficio que esto representará para las múltiples familias e individuos ocupantes de los inmuebles en condominio.

Existe entre los pobladores de las zonas urbanas, un alto grado de demanda en materia de vivienda. Pero no sólo por la falta de vivienda misma, sino por razones en materia de convivencia. Ello se debe a que cerca de un 25 por ciento de la ciudadanía vive en condominios, porcentaje que tiende a crecer cada vez más debido a la necesidad de un mejor aprovechamiento del uso del suelo, que surge de la alta densidad de población en el Distrito Federal.

Las lagunas que existen en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, relacionadas con los aspectos de convivencia y mejor administración del predio bajo el régimen de condominio, se han buscado atacar con algunas iniciativas. Pero sobre todo es necesario procurar una prevención a través de la adecuación de los reglamentos que se ajusten a la problemática particular de cada condominio.

Algunas de las iniciativas planteadas, buscan una vía administrativa ágil y efectiva llegar a convenios o acuerdos que tengan fuerza de ejecución. Esta iniciativa otorga facultades a la Procuraduría Social del Distrito Federal para que, ésta pueda llegar a conciliaciones entre vecinos relacionadas con cuotas, mantenimiento, etc.

Por otra parte, de acuerdo a la legislación actual, los conflictos entre condóminos se hacen largos y costosos, de ahí que nuevas iniciativas busquen se dicten sentencias resolutorias, en base a lapsos cortos y procedimientos ágiles. Asimismo, se busca llegar con ello a vías conciliatorias.

A la fecha, no se han aprobado modificaciones a la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sin embargo, no tardarán en hacerse necesarios. Esto, debido a la necesidad de esclarecer algunos de los puntos de la actual legislación, procurando una mejor administración y conservación del inmueble; así como para mediar o evitar conflictos entre vecinos.

De igual manera, es importante el reglamentar el número de viviendas que constituyan a un inmueble bajo el régimen de condominio, ya que la experiencia ha demostrado las graves carencias que se originan en organización y mantenimiento debido a la existencia de conjuntos habitacionales que han terminado por deteriorarse o incluso derrumbarse, como fue el caso del conjunto habitacional de Nonoalco o del Juárez.

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO

CAPITULO SEGUNDO

II. NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO

Hablar de la naturaleza jurídica del condominio es situarlo conforme a los principios de fondo que ayudarán a resolver los problemas que surjan al analizar su regulación legal.

Para el legislador es importante tener una postura clara respecto a la naturaleza jurídica del condominio, para establecer legislación coherente respecto al mismo y facilitar al intérprete el entendimiento del sentido y alcance de las normas.

Se ha preparado este capítulo para aclarar la postura personal respecto al mismo, ya que existen una gran diversidad de puntos de vista sobre él.

II.1. CONCEPTO DE CONDOMINIO:

De acuerdo al diccionario de la Lengua Española de la Real Academia condominio se define gramaticalmente como: " dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas."

CONDOMINIO, del latín *cum, con* y *dominus*, señor, que quiere decir condueño. De tal suerte, la palabra condominio significa que dos o más personas tienen dominio sobre algo que constituye un conjunto; en este caso es un conjunto de viviendas (en forma vertical, horizontal o mixta) que pertenecen a diferentes dueños.

De acuerdo a José Luis Ordoñez y Marta Angélica Martínez García, condominio (18)" no es un edificio, sino es un derecho o régimen de propiedad en el que los departamentos de uno o más edificios pertenecen a diferentes dueños".

Ordoñez y Martínez García describen al régimen de propiedad en condominio como un derecho. En efecto, la propiedad ha representado desde tiempos inmemoriales, un derecho, que ha llegado incluso a determinar posiciones de poder dentro de una sociedad. A lo largo del tiempo, y de acuerdo a diversas modalidades de interrelación social vinculadas con la tenencia de la tierra, ha cobrado diversas formas, siendo una de ellas, la del régimen de propiedad en condominio.

(18)

BORJA MARTINEZ , Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano. p.17

Con el objeto de comprender mejor el concepto de condominio, valdría la pena compararlo con otros tipos de propiedad, tales como lo son: la propiedad individual o exclusiva y la copropiedad o propiedad común.

Se entiende por propiedad individual " a la forma tradicional por medio de la cual, una persona, denominada propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (art. 830 del Código Civil para el Distrito Federal).

Según C.B. Macpherson, filósofo de política moderna " la propiedad privada es el derecho de un individuo a excluir a otro del uso o los beneficios de alguna cosa, mientras que la propiedad común es el derecho de un conjunto de individuos a no ser excluidos de los beneficios de alguna cosa" (19)

Macpherson, al hablar sobre propiedad privada incluye un elemento distintivo respecto a la relación social implícita en ella, la capacidad de exclusión. " Esta se refiere a la capacidad de unos (propietarios) de excluir a otros (los no propietarios) del uso o beneficios de un objeto" (20). De igual manera, se da esta relación social en la propiedad común, más difícil de dilucidar, ya que son un conjunto de individuos los poseedores de un bien.

De este último punto es que se dice que la copropiedad existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o derecho. En la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo, es decir, lo son el *pro indiviso*. (art. 938 del Código Civil para el Distrito Federal).

Analizados los dos tipos de regímenes anteriores, es que se podrá comprender mejor el sentido del condominio. Ya que en este régimen se suman las dos formas anteriores: la individual o exclusiva y la copropiedad o propiedad común.

Tomando en cuenta a nuestra legislación, observamos que en el capítulo primero de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, así como en el artículo 951 del actual Código Civil, se describe al condominio de la siguiente manera:

 (19) AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La ciudad, la propiedad privada y el derecho. p.15
 (20) ibidem.

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

De lo anterior se desprende que en el régimen de condominio cada condómino es dueño de un área privada que es su departamento, vivienda, casa o local; y que por otra parte, es condueño de las áreas comunes del inmueble en la proporción que le corresponde, de acuerdo a su indiviso o porcentaje que le pertenece en relación del valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes. (En las escrituras de cada condominio se establece el indiviso que corresponde a cada condómino)

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

Al condominio se le ha llamado, simplemente Régimen de condominio, esto expresa la idea de una simple copropiedad. También se le ha designado como parcelación cúbica de la propiedad, dando la idea de un espacio geométrico constituido por paredes, piso y techo; sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad. La Ley de 1954, decía del " régimen de propiedad y condominio ", entendiendo el sistema como la unión de derechos de propiedad y copropiedad. Y la ley actual habla de propiedad en condominio, que sería como decir, propiedad en copropiedad, dando a entender que se trata de un propiedad dentro de la especie de la copropiedad.

Es importante señalar, que el concepto jurídico de que se trate, debe coincidir con el nombre con el que se designe una institución. De tal suerte, que para mejor definir a la institución que nos incumbe, es que, de acuerdo al punto de vista personal, lo más acertado sería llamarle: propiedad y condominio.

Asentado entonces que en el régimen de condominio se presentan los dos tipos de propiedad descritos, podría surgir la cuestión, de qué tipo de propiedad es la que prevalece en el régimen de condominio, para ello, se habría que analizar su naturaleza jurídica..

II.2. NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO

En el capítulo anterior se mencionó que fue en la Edad Media cuando surge el antecedente mediato del condominio, debido a la explosión demográfica y a la vida en ciudades amuralladas. No es sino hasta el siglo XIX cuando el aumento de población, destrucción de las ciudades por guerras y la búsqueda de un mejor aprovechamiento económico de las inmuebles, motivaron una vez más a buscar soluciones a la vivienda en la figura del condominio.

Ya en el código napoleónico de 1804 se contemplaba en un solo artículo la figura del condominio, limitándose a regular el pago de gastos comunes en función del uso. Al estar impuesto en el título de servidumbre hizo que la mayoría de los autores ubicaran su naturaleza jurídica en la naturaleza de la servidumbre.

Sin embargo, es claro que para que esto suceda debe haber un predio dominante y otro sirviente, que pertenezca a distintos dueños; que nadie se sirve de cosa propia a título de servidumbre y que si no hay propietarios distintos del predio dominante y del sirviente, no puede hablarse de servidumbre.

Desechada la tesis de la servidumbre, en lugar de lograrse una teoría general, se provocaron opiniones diversas respecto de la figura del condominio. Se le consideró un derecho de superficie, argumentando que el suelo es copropiedad de todos, por lo tanto, se desecha esa tesis porque ya estamos hablando de una copropiedad y no de un derecho de superficie.

Antonio de Ibarrola en su libro *Cosas y Sucesiones* (21) menciona que hay autores que consideran al condominio de las siguientes maneras:

- a. **Servidumbre:** que se apoya en Mucius Scae Vola para argumentar este concepto. Hernán Racciatti la soporta argumentando que la propiedad por pisos (condominio) es la resultante de una mezcla entre propiedad individual y **servidumbre**. (22)

De acuerdo a lo anterior, los objetos bajo **servidumbre** serían aquéllos de uso común, en tanto que el derecho individual haría referencia a cada piso o departamento.

Borja Martínez apoya el hecho que en caso de la propiedad por pisos (condominio) no existe una **servidumbre**, ya que existe más que la mera utilización de la cosa del otro.

Y en efecto, la utilización de " las partes comunes " hace referencia precisamente, a que al utilizar las escaleras o el patio de un inmueble, se está utilizando la parte de la propiedad común que le pertenece a cada condómino.

Borja Martínez, anota algunas consideraciones al respecto que vale la pena mencionar. (23)

- En la propiedad por pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños; como por ejemplo el de enajenación, figura que la **servidumbre** no puede explicar. En la **servidumbre** existe desmembración del derecho de propiedad, lo que no se da en el condominio.

-
- (21) cfr. IBARROLA, Antonio. Cosas y sucesiones. p.p. 397 y 398
 (22) BORJA MARTINEZ Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho mexicano. p 49
 (23) Cfr. ibidem. p.p. 51 a 53

- La existencia de una servidumbre requiere de dos inmuebles distintos y los derechos de los condóminos se establecen sobre un mismo inmueble.

- En la servidumbre los derechos sobre la propiedad se adquieren con el uso y se pierden por prescripción, en tanto que en el condominio, para conservarlos, el condómino no tiene que ejercerlos.

- Las servidumbres se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, en tanto que en el condominio persiste aunque la cosa se destruya.

- La doctrina actual ha descartado el caso de la servidumbre por considerarla una forma de copropiedad. En base a ello, no puede hablarse de predio sirviente, ni de predio dominante. De tal manera, que la participación de los dueños sobre la cosa, variaría sobre los derechos de éstos (indiviso).

- b. **Superficie:** es el concepto alemán y suizo. Este era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Según este derecho, se podían levantar construcciones de toda clase sobre el suelo, pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no perjudicaran los derechos del superficiario.

De igual manera que en el caso anterior, no puede considerarse al régimen de condominio como derecho de superficie. Borja Martínez apoya el argumento de que "el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre el suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición". (24)

De hecho, en la propiedad por pisos o condominio es que el suelo sea parte de la propiedad común de los titulares o dueños de departamentos.

- c. **Del censo:** para ésta existe un propietario eminente y otro utilista que puede usar del terreno pagando un canon. Concluyendo, que si la tierra pertenece a todos en copropiedad, no hay razón para el canon.
- d. **Derecho de usufructo:** el dueño del piso bajo es propietario y los demás sólo usufructuarios de los departamentos, choca con la copropiedad al desmembrarse la propiedad.

- e. **Persona moral:** A la que pertenece el inmueble y cuyos ocupantes tienen un derecho de aprovechamiento, con el cual pueden tener el uso y disfrute de la localidad.

Aquí, se puede apreciar que no hay propiedades distintas, sino una sola. Con esta tesis se le pretende dar la propiedad al consorcio de condóminos. Sin embargo, la mayoría de las leyes extranjeras y las de México, niegan personalidad jurídica a estos consorcios.

- f. **Sociedad: se apoya en Ripert y Boulanger.**

Uno de los argumentos que soportan esta teoría se apoya en decir que la propiedad por pisos incluye la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar la cosa común.

En este sentido, Borja Martínez argumenta que dentro de nuestra legislación " no es posible sostener la propiedad, separada de los diferentes pisos o departamentos de un mismo edificio, constituye una verdadera sociedad entre los dueños de los departamentos. Si se aceptara esta teoría, quedaría excluida la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos de un edificio; ya que en este caso la propietaria del inmueble sería la sociedad, y los socios, sólo tendrían un derecho de aprovechamiento". (25)

Otro intento por apoyar esta doctrina ha querido limitar la idea de sociedad, afirmando que ésta sólo existe en relación a las partes comunes. Sin embargo, aún es difícil apoyar esta doctrina, ya que en dominio horizontal, y en lo que toca a los bienes comunes, hay una verdadera copropiedad, que como afirma Ripert y Boulanger " está organizada sobre el modelo de una sociedad ", no llega a constituirarla. (26)

- e. **Doctrinas actuales:** entienden al condominio como una comunidad de derechos. Se encuentran los autores que lo consideran una propiedad sui generis en la que existe la propiedad exclusiva de piso o departamento y la copropiedad de partes comunes.

(25) BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el derecho mexicano. p. 57

(26) ibidem. p. 58

Otros autores afirman que " en esta institución hay una mezcla entre la propiedad exclusiva y la copropiedad. Han considerado que siendo en ella el elemento principal la propiedad exclusiva; lo accesorio, la comunidad, no hay que considerarla como una especie de copropiedad, sino como una verdadera propiedad, aunque con características específicas". (27)

- a. Se le da a conocer como una copropiedad. Sin embargo se debe recordar que si nos ubicamos en la tesis de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, puede ser peligroso sostener este argumento. Porque esto significa que en cualquier momento, un condueño puede obligar a sus coparticipes a adquirir su parte o vender el inmueble y obtener que la división se da mediante el reparto de lo que obtenga por la venta del inmueble. Con ello se ocasiona que los dueños, en cualquier momento tendrán que comprar el local del inmueble o surtir los efectos de la división.
- b. La teoría dualista señala que en condominio se vierten dos derechos, el de propiedad y el de copropiedad al tener dos objetos distintos que regular. La crítica se argumenta en la imposibilidad de considerar como objetos distintos, a cada uno de los departamentos y la obra gruesa que integra al inmueble.

Esta tesis fue aceptada desde 1924 en Bélgica, y en 1938 en Francia. A partir del año de 1957 fue criticada por Claude Thibierge, Jean Louis Mourey, Alain Piede Lievre, entre otros; apoyando la tesis de la copropiedad especial. Dichos autores hablan de un solo derecho que se ejerce sobre un solo objeto y el ejemplo de Thibierge: " cuando una casa está dividida en 10 departamentos no hay más que una sola casa, objeto material único en el que los locales están repartidos en cuanto a su uso, en diez departamentos distintos y el departamento no tiene realidad material independiente de la obra gruesa.

Sin embargo, sostienen que al ejercer el poder de uso este se ejerce en forma diferente cuando se aplica al departamento que cuando se hace a bienes comunes. Entonces, caen en la tesis de la teoría dualista, porque rompen la idea de que el objeto es único. Por lo tanto, si existen objetos disitintos, pueden existir derechos distitnos.

- c. Julliot identifica al condominio como la parcelación cúbica de la propiedad. Se le ataca por la idea de que un cubo en el aire puede ser inmaterial. Por lo que hay que preguntarse si un bien incorporal puede ser objeto de propiedad.

Se puede responder afirmativamente, siempre y cuando se trate de un elemento activo de un patrimonio que tenga valor económico y que el titular pueda aprovechar sus ventajas. Es el caso de un departamento en condominio; de la propiedad del espacio.

- d. Otros autores monistas consideran al condominio como una propiedad especial, entendiendo al condominio como una especie del género de la propiedad. Es decir, consideran a la copropiedad como una especie de propiedad. El iniciador de esta corriente es Manuel Batle Vázquez.
- e. En nuestro derecho: Ley de 1954, ley de 1972

Se le define en el artículo 951 del Código Civil: Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél, a la vía pública, PERTENECIERAN A DISTINTOS PROPIETARIOS, CADA UNO DE ESTOS TENDRA 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.

Es importante y válida cualquier opinión doctrinal, pero es necesario recalcar que nunca podrán ser criterio para interpretar la ley vigente que se apoya en la teoría dualista.

De Ibarrola considera al condominio " como una modalidad de la propiedad y comenta que nuestra ley hace prevalecer la propiedad, cosa principal, sobre la copropiedad, cosa accesoria" (28)

De tal manera, que lo considera como una modalidad de la propiedad. Señala que se le conoce, conforme a la ley mexicana como: propiedad por pisos, parcelación cúbica de la propiedad, propiedad por planos o régimen de propiedad en condominio.

De lo expuesto sobre las diferentes teorías relativas al régimen de propiedad en condominio, se puede deducir que las predominantes en la actualidad son las que afirman que en la propiedad de condominio hay un derecho de propiedad exclusivo sobre el piso, departamento, vivienda o local y un derecho de copropiedad en lo referente a las partes comunes.

Así que para dilucidar si la propiedad o la copropiedad es la predominante se podrían observar diversas legislaciones.

La legislación española y cubana se inclinan por considerar que los derechos de copropiedad son accesorios a los de propiedad; en tanto que la doctrina alemana e italiana aceptan más bien que se trata de una comunidad de bienes. (29)

Por lo que respecta a la legislación mexicana, se le ha considerado como una institución en la que cada dueño es propietario de su piso, departamento, vivienda, casa o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad, ornato, etc. El derecho de propiedad es el de mayor importancia que el de copropiedad, y por lo mismo, este último es accesorio al derecho de propiedad.

Desde el punto de vista personal, se coincide con la postura de Borja Martínez, en el sentido que la parte primordial del régimen de condominio se refiere a la propiedad, en tanto que la copropiedad se hace accesoria o complementaria. De hecho, los condóminos son dueños, de acuerdo al indiviso, de una parte proporcional de esa propiedad común, implícita en su propiedad, ya que ni aún renunciando a sus derechos sobre ellos, pueden liberarse de la parte que les corresponde, en el sentido de las obligaciones y derechos de los que son partícipes. De hecho, en los bienes objeto de propiedad se considerarán incluidos los bienes comunes, no pudiendo abandonar sus derechos u obligaciones sobre estos últimos, sin abandonar al mismo tiempo, sus derechos sobre el departamento.

De acuerdo a la naturaleza jurídica del condominio prevalece entonces en el mismo, la propiedad exclusiva sobre el departamento y en segundo plano, la copropiedad de las demás partes del inmueble, de las que el condómino es también dueño de acuerdo a su indiviso. Es decir, que además de dueño de su parte privada, le toca una pedazo equivalente del resto. Este último formando parte de su propio departamento, vivienda, casa o local; por lo que no podrá enajenarse, gravarse o hipotecarse de forma independiente y mucho menos, sin consentimiento de los demás condueños o copropietarios del inmueble.

Por último, continuando con el análisis de la definición que proporciona la ley correspondiente, un condominio puede existir en edificios multifamiliares, en construcciones duplex, y en casas unifamiliares, o bien, en un inmueble donde se construyan en forma mixta los diferentes tipos de habitación. Sin embargo, existen de acuerdo a la ley, ciertas restricciones, ya que cada régimen de condominio solo podrá integrarse con un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales.

Asimismo, los demás derechos y obligaciones de los propietarios, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido este régimen de de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el régimen de condominio de que se trate, por la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones del Código Civil y por las demás leyes que le fueren aplicables. (art. 1o. L.R.P.C.I.D.F.)

Ya en el capítulo anterior se habló que el régimen de condominio está compuesto por un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un departamento, vivienda, casa o local, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. (30)

El artículo 951 del Código Civil y el 1o de la L.R.P.C.I.D.F., establecen que ya que existe un derecho exclusivo sobre su propiedad, los adquirentes de esos inmuebles pueden enajenarlos, hipotecarlos o gravarlos libremente, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos.

Sin embargo, respecto a las áreas comunes, aunque pudiera interpretarse el Código Civil, que también son susceptibles de dividirse, enajenarse, gravarse, etc. La Ley referida al régimen de propiedad en condominios de inmuebles para el Distrito Federal, hace una modificación al respecto (31), estableciendo que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división, a menos que se trate de decisión por mayoría de los condóminos o por destrucción o malas condiciones del inmueble. Aún, esta ley establece una serie de obligaciones para los condóminos, con el propósito de asegurar la conservación del predio, en caso de que se dividan las áreas comunes. (32)

(30) Ver Código Civil art. 951 Capítulo IV y art. 1o de la L.R.P.C.I.D.F.
 (31) GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El condominio. p. 147

NOTA: 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.

(32) Ver art. 7o. L.R.P.C.I.D.F.

Con la creación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, surgen nuevas modalidades sobre la naturaleza jurídica del Condominio. Con ella se aclaran y facilitan los trámites de su creación, extinción, administración y mantenimiento, que han ayudado a la proliferación de esta forma de habitación en una zona tan necesitada de vivienda y seguridad como lo es el Distrito Federal.

A través del análisis de esta ley se irán descubriendo importantes avances de la legislación respecto al Régimen de condominio, que pretenden no sólo asegurar su mantenimiento físico, sino incluso, regular en la medida de lo posible, la convivencia entre los diversos condóminos.

Sin embargo, a pesar de estos avances, se irá observando que aún existen cuestiones por regular para facilitar el más fácil logro de los objetivos que persigue esta ley, como lo son: la conservación del inmueble y la sana convivencia y participación de los condóminos.

De esta manera, será importante considerar tanto la naturaleza jurídica del condominio, como su carácter social. No olvidando que toda norma, debe surgir ineludiblemente de una necesidad social. Pues éstas, tienen su sentido en la medida en que propician la mejora social.

En este capítulo se analizarán los puntos sobresalientes sobre la constitución y extinción del régimen de condomino. Sin embargo, es del interés de este trabajo asentar algunas observaciones que, basadas en el párrafo anterior, se comentarán en el último capítulo de esta tesis, con el propósito de comentar algunas iniciativas que aún buscan mejorar la aplicación de la mencionada Ley, y disminuir las posibles controversias entre condóminos.

Ahora bien, para dar inicio a este capítulo, se comenzará por comentar la médula que le dará forma: La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

II.3 LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En el año de 1932, en el artículo 951 del Código Civil, se contempló por primera vez dentro de la legislación el régimen de propiedad en condominio. El texto original de este artículo fue modificado el 15 de diciembre de 1954, dándose pauta para emitir la Ley a comentarse en este inciso.

De tal manera, que esta citada Ley fue publicada el 28 de diciembre de 1972, rebasando las disposiciones del artículo 951 del Código Civil. En ella se fijaron los principales parámetros que ayudaron a regular: la organización del condominio, precisar los derechos y obligaciones de los condóminos, fijar cuotas para el mantenimiento del mismo, regular la propiedad individual, las paredes medianeras o de copropiedad y la propiedad común, entre otros aspectos.

Esta Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal está compuesta por VIII Capítulos que contienen en forma abreviada aspectos sobresalientes sobre:

CAPITULO I: DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Compuesto por diez artículos que versan sobre cuando se presenta el régimen de condominio; cómo se origina y constituye, sobre la escritura; contrato para la adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local; extinción del régimen de condominio; modificación de la escritura y exención del impuesto sobre translación de dominio.

CAPITULO II: DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

Diez y seis artículos conforman este capítulo, cuyo contenido general se enfoca a: la definición de condómino; derechos sobre bienes comunes; descripción de la propiedad común; irrenunciabilidad de las obligaciones sobre bienes comunes, goce y uso de bienes comunes; goce y enajenación de la propiedad singular; requisitos para la venta o enajenación de la propiedad singular; prohibiciones y limitaciones en la adquisición de propiedad singular; sanciones sobre incumplimiento de obligaciones de los condóminos; igualdad de derechos para todos los condóminos sobre propiedad común; reglas sobre el mantenimiento de bienes comunes.

CAPITULO III: DE LAS ASAMBLEAS Y EL ADMINISTRADOR.

Compuesto por siete artículos sobre: definición de la asamblea; convocatorias para celebrarla; facultades de la misma; designación del administrador; obligaciones y funciones del administrador; atribuciones y deberes del comité de vigilancia; facultades del administrador sobre bienes comunes como apoderado general.

CAPITULO IV: DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.

Compuesto sólo por un artículo en que se describen los contenidos mínimos que deberá contener todo reglamento.

CAPITULO V. DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

Siete artículos en los que se contiene la forma de contribución de los condóminos a los fondos de mantenimiento y administración y reserva; cargos especiales a los condóminos que disfruten áreas exclusivas; sanciones por incumplimiento de cuotas para gastos comunes; disposiciones sobre pago de impuestos para áreas exclusivas y comunes; procedimiento en caso de controversias originadas por interpretación o aplicación de esta ley.

CAPITULO VI: DE LOS GRAVAMENES.

Dos artículos en los que se incluyen disposiciones sobre gravámenes y garantía sobre créditos.

CAPITULO VII: DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.

Contiene dos artículos en los que se preve el quórum requerido de condóminos para reconstrucción o división del terreno y bienes en caso de destrucción total del condominio; y en caso de ruina o vetustez.

CAPITULO VIII: DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL.

Forma especial de condominio que se regula en seis artículos donde se establece: su constitución; autorización; formalización de actos y contratos referidos con su constitución, de su administración y vigilancia.

II.4. CONSTITUCION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE CONDOMINIO:**II.4.1. CONSTITUCION:**

En el Capítulo I, de la Ley referida se establecen los requisitos para constituir el régimen de Condominio. Para lo cual se fija que se otorgará licencia hasta por un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional. De igual manera, se deberán realizar una serie de trámites previos a la constitución del régimen de propiedad resumidos en el art. 3o de la ley correspondiente, que afirma:

Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre el desarrollo urbano, la planificación urbana y prestación de servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae el artículo 4o.

Por otra parte, para que un inmueble pueda constituirse de acuerdo al régimen de condominio, se deberán considerar ciertas características que se enumeran en el art 2o de la ley mencionada, y que se refiere a las que tengan los departamentos, viviendas, casas o locales que guarden los requisitos siguientes:

1. Tener partes de uso común y que pertenezcan a distintos dueños.
2. Se destinen a la enajenación en personas distintas, con elementos comunes e indivisibles.
3. Se enajenen a distintas personas, siempre que exista un elemento de propiedad privada que sea indivisible.

Por último para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en Escritura Pública, formándose así el Acta Constitutiva.

Entre los contenidos principales del Acta referida se encuentran:
(artículo 4o L.R.P.C.I.D.F.)

1. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de departamentos o locales origine la separación de los condóminos en grupos distintos.
2. Constancia de haber obtenido las licencias, autorizaciones y permisos necesarios o sus exenciones.
3. Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.
4. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, colindancias, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, en su caso, y demás datos necesarios para modificarlo; así como todas las medidas respectivas.
5. El valor nominal que para efectos de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal del condominio.
6. El destino general del condominio y en especial de cada departamento, vivienda, casa o local.
7. Los bienes de propiedad común, su destino, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos para su identificación.
8. Características de la póliza de fianza, cuando proceda, que debe obtener el propietario o promotores, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.
9. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

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

Por último, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio que reúna los requisitos de ley, estipulados arriba, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. (art. 5o L.R.P.C.I.D.F)

En este punto, es importante señalar que de la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador del condominio, copias notarialmente certificadas para el debido desempeño de su cargo.

II..4.1.1. PROCEDIMIENTO PARA PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN EN CONDOMINIO (33)

Para el efecto, deberán observarse los artículos 3,4,5, y 6 de la ley en referencia, los cuales señalan el procedimiento que deberá seguirse ante las autoridades correspondientes y los documentos necesarios que se deberán presentar.

Por su parte Guzmán Araujo, en su obra " El Condominio ", resume la forma en que deberá constituirse, siguiendo los siguientes pasos:

- a. Comparecer ante notario público y realizar por parte del propietario o apoderado, una declaración unilateral de voluntad para cambiar del régimen de propiedad particular al de condominio.
- b. Inscribir la escritura relativa en el Registro Público de la Propiedad. Esta servirá como título suficiente para enajenar, por separado, las unidades privativas que queden inscritas independientemente, en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz.

- c. Registrar en la Tesorería del D.F., la escritura constitutiva del régimen de condominio y lograr, la individualización catastral de los departamentos. Si este trámite no se efectúa en el momento de enajenarse el inmueble, se tendrá que solicitar a la Tesorería el permiso a que se refiere el art. 99 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, debiendo acompañarse constancia de no adeudo al impuesto predial y de multas, licencia de construcción, aviso de terminación de obra, planos arquitectónicos y escrituras de constitución del régimen de condominio.

II.4.2. EXTINCIÓN:

Por lo que respecta a la extinción del Régimen de propiedad en condominio, y considerando las posibles repercusiones que ello pudiera traer en el buen estado de conservación del inmueble, es que la Ley correspondiente preve que para la extinción voluntaria de éste, se requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. (art. 7o L.R.P.C.I.D.F.)

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

Como ya se ha comentado, el régimen de condominio incluye una parte de propiedad exclusiva y otra de copropiedad. Si se hace referencia a esta última, implícita en el régimen de condominio, podría comentarse otro aspecto relativo al tema, contemplado en el Código Civil en su artículo 976, que afirma: La copropiedad cesa: por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella, por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

De tal manera, este artículo dispone que la copropiedad cesa:(34)

- 1) Mediante adjudicación de una porción de la cosa a cada copropietario. Es decir porque haya cesado la indivisión.
- 2) Porque se haya perdido o destruido el objeto de la propiedad

- 3) Por la enajenación de ella a un sólo adquirente. es decir porque un sólo copropietario haya adquirido la titularidad de la propiedad de la cosa o derecho que era copropiedad. Se trata de un fenómeno jurídico de conversión.

Sobre este último punto valdría la pena hacer dos últimas consideraciones, mismas que se apoyan en los artículos 978 y 979 del Código Civil, respectivamente.

El primero, estipula, además de la condicionante del art. 7o del Capítulo I de la L.R.P.C.I.D.F., "que la división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta".

Y el segundo, de estos artículos que establece que son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.

En este sentido, nos comenta el Lic. Lisandro Cacho, " el legislador unifica el procedimiento que debe emplearse en la división de universalidades jurídicas y de bienes singulares, lo que es una prueba más del reconocimiento que hace la ley de la existencia de comunidades, no sólo sobre bienes singulares a los cuales denomina copropiedades, sino también sobre universalidades jurídicas". (35)

" De igual manera, ya que las disposiciones relativas a las herencias se aplican a la división de las copropiedades, se considera que pueden oponerse a la división, los acreedores a que se refiere el artículo 869 del Código Procesal Civil del D.F., disposición que se encuentra ubicada en las normas procesales referentes a los juicios sucesorios". (36)

Por lo que se refiere a la extinción de la copropiedad en caso de destrucción o pérdida del objeto o derecho de propiedad. La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su Capítulo VII, art. 44.

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

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

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir con ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar, desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

De igual manera y tratándose de la reconstrucción, valdría la pena comentar que de acuerdo al art. 9o de la L.R.P.C.I.D.F., el Departamento del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios. Las propiedades de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentas de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes cuando construyan condominios en dichos predios.

Por su parte, el art. 10o de la Ley citada, afirma que las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios de regeneración urbana, estarán exentas del impuesto sobre translación de dominio y el gobierno del Distrito Federal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

II.5. DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LA PROPIEDAD COMUN.

II.5.1. CONSIDERACIONES:

De acuerdo al art. 11o de la L.R.P.C.I.D.F., el condómino será la persona física o moral que, en calidad de propietario, está en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el art.1o y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho de copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideran comunes.

Por otra parte, es necesario aclarar, que de acuerdo al art. 21o de la misma ley: Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o cnstruidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el art. 38 de la misma ley.

Con el propósito de justificar los derechos y obligaciones de los condóminos, se analizarán cuales son los bienes considerados dentro de un condominio como propiedad común (Art. 13o de la L.R.P.C.I.D.F.), así como propiedad particular o exclusiva.

II.5.2. SON OBJETO DE PROPIEDAD COMUN:

1. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general;
2. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
3. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores; albañales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.
4. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y;
5. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, departamentos, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

De igual manera, serán de propiedad común, sólo de los condominios colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales. (art. 14. L.R.P.C.I.D.F.)

II.5.3. SON OBJETO DE PROPIEDAD PARTICULAR.

Cuando un inmueble pertenece a varios dueños, cada uno de ellos es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre su piso o departamento. (art. 951 del Código Civil).

La ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles establece, que para que sea efectivo ese derecho, cada departamento, vivienda, casa o local, deberá presentar cierto grado de independencia respecto a los demás. De tal suerte, que el aprovechamiento independiente surge como la base ineludible de la propiedad particular que se atribuye a cada uno de los titulares. Y de igual manera, el acceso a la vía pública o al espacio común que conduzca a dicha vía, es necesario para la naturaleza del condominio y para que se de la propiedad particular o exclusiva.

Existe cierta polémica respecto a si existe o no esta propiedad particular, ya que como afirman algunos autores, como es el caso de Felix Alvarez Cascos (37): " lo que se dice propiedad privativa... o no compartida con nadie, es casi nada... las paredes que limitan en sentido vertical son comunes a todos... lo que en realidad es el piso, es o puede ser techo del piso inferior...; y como consecuencia, lo único que puede llamar suyo, el titular del piso... es el aire que entra y sale por las ventanas".

La postura anterior podría ser válida en el caso de condominios por pisos; en tanto que no tendría cabida en el caso de los condominios horizontales, en los que cada vivienda, habitación o local, son independientes uno del otro. Por otra parte, cada condómino posee la propiedad del indiviso que le corresponde del todo.

De hecho la misma ley establece limitantes respecto a la propiedad particular, y que aunque dice : el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las modalidades que fijen las leyes", podría encontrarse que para el uso del departamento se deberán ajustar a lo dispuesto en los artículos 17 al 25 de la respectiva Ley.

En conclusión, el condómino " tiene derecho exclusivo sobre su departamento - vivienda, casa o local -, y de los servicios e instalaciones que haya dentro del mismo, así como la obligación de mantenerlo y conservarlo en buen estado por su propia cuenta". (38)

(37) BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamento en el Derecho Mexicano, p. 134

(38) ORDOÑEZ, José Luis. Manual para la autoadministración de condominios p.27

Respecto a los puntos anteriores, y habiendo aclarado o lo que se entenderá por propiedad común y propiedad exclusiva o privada; es que se enlistarán los principales derechos y obligaciones de los condóminos, tanto sobre su propiedad particular, como sobre la común. Lo anterior, con el propósito de comprender las repercusiones de las mismas en la organización y mantenimiento del condominio, que se analizarán en el capítulo siguiente. (vid. infra. p.47 a 61)

II.6. SON OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS:

1. El condómino debe cumplir las obligaciones que imponen la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva y el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables... y lo más importante se refiere: " a que aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes continuará sujeto a estas obligaciones..." (art. 15 L.R.P.C.I.D.F.)
2. Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. (art. 22 L.R.P.C.I.D.F.)
3. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado la conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.(art. 22 L.R.P.C.I.D.F.)
4. Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento del condominio. Las restricciones que se aplicaren a ellos, se aplicarán a los demás condóminos del inmueble.(Frac. art.23. L.R.P.C.I.D.F.)

5. Conservar el buen mantenimiento del conjunto y estética general del inmueble, por lo que no podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o paredes exteriores de forma que desentone del conjunto. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones comunes e intalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios. (art. 24 L.R.P.C.I.D.F.)
6. En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayo o hundimientos diferenciales. (art. 25. L.R.P.C.I.D.F.)
7. Pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para el estacionamiento de vehículos. (art. 17. L.R.P.C.I.D.F.)

Así, el dueño de un departamento, al ejercer su derecho de propiedad deberá sujetarse a las restricciones que le impone el derecho común, en especial el código civil; y además a las limitaciones que establece la la ley sobre régimen de propiedad en condominio de inmuebles.

II.7. SON DERECHOS DE LOS CONDOMINIOS:

1. Servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. (art. 16 L.R.P.C.I.D.F.)
2. El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de la ley correspondiente y demás que se establezcan en la escritura constitutiva y el reglamento del condominio.(art. 17. L.R.P.C.I.D.F.)

3. Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. (art. 24 L.R.P.C.I.D.F.)

Con este último punto se da fin a la naturaleza jurídica del condominio, en el que se presentan tanto la propiedad exclusiva, como la copropiedad sobre áreas comunes. De esta situación, es que se originan complejas interrelaciones sociales entre condóminos.

De su comprensión y clara conceptualización, es que el legislador podrá establecer medidas que mejor contribuyan a su mantenimiento, así como a la regulación de la convivencia entre vecinos, o incluso, al establecimiento de procedimientos y sanciones para actuar en contra del condómino incumplido.

En base a lo anterior, es que surge la importancia de la figura del administrador, quien será el encargado de hacer cumplir el reglamento del condominio, velar por su mantenimiento, sana convivencia de los vecinos y asegurar el cumplimiento de los acuerdos pactados entre el conglomerado de condóminos representados en la asamblea.

A continuación, se hablará sobre la figura del administrador, así como sobre sus obligaciones, derechos y funciones.

CAPÍTULO III

LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR

CAPITULO TERCERO

III. LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR

III.1. CONCEPTO Y TRASCENDENCIA

Si se considera a la palabra administración en su sentido más simple, se le podría equiparar a los términos: " regir, gobernar, cuidar, servir, dirigir, ordenar, disponer y organizar" (39)

Por lo que se refiere a la figura del administrador, se coincide con que se trata " de la persona física o moral que desenvuelve sobre bienes ajenos, una actividad dirigida a hacerlos servir de diversa manera en provecho de alguien, generalmente con obligación de rendir cuentas". (40)

De tal suerte, que el acto de administrar participa de la figura del mandato porque el administrador actúa en nombre y por cuenta ajena, y es responsable ante su comitente. En algunas hipótesis, el acto de administrar participa también de la gestión de negocios.

En efecto, el acto de administrar consiste en ordenar individuos, recursos, esfuerzos para servir en provecho de alguien. Es importante señalar, según anota Ordoñez (41), que para lograr sus fines se requiere de la participación, esfuerzo y cooperación de otros.

Además de esa cooperación, apunta también Ordoñez, son necesarios conocimientos especiales en la persona que administra para poder llevar a cabo las labores implícitas en la administración como: instruir, guiar, aconsejar o servir a otros

-
- (39) cfr. ORDOÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios. págs. 67 y 68
- (40) GARCIA MENDIETA, Carmen, Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo I, p. 103
- (41) ibidem.

El último punto de interés a considerar dentro de la definición de administración, es el de concebirla como un proceso, que debe implicar una planeación, y regulación de diversas operaciones. De hecho, unidas unas a otras. Esto implica una serie de actividades ordenadas con cierta dinámica y procedimiento que contribuyan al mejor logro de los objetivos que debe perseguir todo administrador.

De lo anterior se deriva la definición de administrador de un condominio:

" Es la persona que tiene a su cargo la administración y conservación del inmueble, es el encargado de cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio y del constante orden y limpieza que debe haber en el edificio. Se responsabilizará del buen aprovechamiento de los recursos económicos, para lo cual deberá llevar controles sobre el mantenimiento, conservación y administración del inmueble".(42)

El administrador del condominio " es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo, la integración, organización y desarrollo de los condóminos".(43)

" El administrador del condominio es el encargado de cuidar y vigilar los bienes de las áreas comunes del condominio, de cobrar las cuotas para pagar los servicios de vigilancia y mantenimiento del condominio y de llevar un adecuado control del dinero que maneja, para que se utilice de la mejor forma posible en beneficio del condominio " (44)

De las tres definiciones enlistadas se observan las funciones que deberá cumplir el administrador, tales como: (45)

- FUNCION REGLAMENTARIA: Cuidar y vigilar bienes y servicios comunes. De ahí que una de sus principales obligaciones sea la de rendir cuentas,

-
- (42) ORDOÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios. p.101.
 - (43) GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El condominio. p. 21
 - (44) MARTINEZ GARCIA, Marta Angélica y ORDOÑEZ, Ruiz, José Luis. Mi papá compró un condominio. p.21
 - (45) BORJA MARTINEZ, Manuel. Propiedad de pisos o departamentos en el derecho mexicano. p.p 228 a 231

- FUNCION EJECUTIVA: Observar el reglamento del condominio, ejecutar las resoluciones de la asamblea, recolección de cuotas, efectuar los gastos necesarios para mantener el buen estado del inmueble. El administrador es el responsable de buen aprovechamiento de los recursos económicos del condominio. Esta función la ejerce dentro del condominio.
- FUNCION REPRESENTATIVA: el administrador tiene las facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas. Lo que significa que el administrador es el representante legal de los condóminos. Esa función la ejercerá fuera del condominio.

III.2. NATURALEZA JURIDICA DEL ADMINISTRADOR DE CONDOMINIOS.

Además de considerar las características de todo administrador de condominios enlistadas arriba; habría que tomar en cuenta que es nombrado por la asamblea de condóminos, debiendo actuar conforme lo dispuesto por la misma. De tal suerte, que podría equipararse la función de administración con la figura del mandato, definido en el artículo 2546 del Código Civil, y que versa como sigue: " El mandato es un contrato por el cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga".

Al respecto, el Dr. Francisco Noriega, en su libro sobre contratos apunta lo siguiente (46): " Se notan tres características de la definición de mandato: primero, la especialidad que se refiere a los actos que pueden ser objeto de contrato de mandato. El referido artículo señala que se trata de actos jurídicos, no permite que el contrato de mandato pueda recaer sobre actos o hechos materiales".

El segundo punto, hace referencia a la idea de representación, y apoyándose en el artículo 2560 del C.C., el mandatario puede desempeñar el mandato en forma representativa o sin representación. Y finalmente, la tercera característica y con fundamento en el artículo 2546 del C.C., los efectos de los actos jurídicos realizados por el mandatario se entienden por cuenta del mandante.
(47)

(46) NORIEGA, Dr. Francisco. Contratos. IV Curso de Derecho Civil. p. 375 y 376.
(47) cfr. LOZANO NORIEGA, Francisco. Contratos. p. 371 a 375

Por lo que a las especies de mandato se refiere y teniendo como soporte al maestro Lozano (48) podemos concluir en que el mandato puede ser representativo o sin representación, que naturalmente es oneroso (art. 2549 del C.C.), y solamente será gratuito el mandato, cuando así se haya concluido expresamente.

Para el caso del condominio, se trata de un poder general para actos de administración. Y siguiendo la lógica del referido maestro, éste debe absorber también, al mandato general para pleitos y cobranzas, ya que el que tiene mandato para actos de administración, debe poder realizar cobros. De igual manera, siguiendo su consejo: " Es preferible en la práctica dar en un mandato las tres clases de poderes generales" (49)

De lo anterior se obtiene que el administrador de un condominio, podrá juzgarse como mandatario; sus facultades serán las propias de un mandato general (art. 2560 C. C.) ya sea que se trate de administración externa o autoadministración.

En el último caso, el objeto de mandato lo constituirán negocios de interés común de mandante y mandatario, ya que el condómino designado administrador tiene interés en la cosa común sujeta a administración.

Ahora bien, la misma ley en su artículo 31 califica al administrador como representante legal en todos los asuntos comunes. De ahí que en caso de que el administrador deba actuar en contra de un propietario que no cumple con sus obligaciones, lo hace como representante del resto de los dueños de departamentos, ya que para éstos el asunto es relacionado con la cosa común. Por el contrario, el administrador no representa legalmente, ni puede representar al propietario incumplido, ya que ese caso no tiene que ver con la " cosa común ". (50)

Adicionalmente a lo anterior, pudiera ocurrir que uno de los condóminos se adjudique la facultad de administrar, sin estar autorizado expresamente para ello. Rige entonces, el artículo 1896 del C.C., en cuyo caso, administrar sin mandato la cosa común será considerado como gestión de negocios.

(48) op. cit. ibidem. p 379
 (49) ibidem
 (50) op cit. p.228

Sin embargo, con apoyo en el maestro Borja Martínez se puede concluir que el administrador viene a tener la función de representante legal, conforme el contexto del artículo 31, fracción segunda de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio: "... llevando la representación de los condóminos respectivos, el administrador o la persona designada al efecto..."

De la importancia que tiene la figura del administrador como regulador de actividades grupales que buscan el bien común, es que se consideró el tema del presente trabajo, ya que de sus habilidades y eficacia dependerá el buen logro de los objetivos comunes de todo condominio como lo son: la preservación del mismo y la sana convivencia y participación de sus miembros.

Asimismo, entrado en esta consideración, vale la pena aclarar el porqué del enfoque preferente que se le dará a la autoadministración, respecto a la administración externa.

Respecto a lo anterior, podría afirmarse en primer término, que el administrador interno, por convivir diariamente con los condóminos, conoce muy de cerca los problemas que les atañen y asimismo, al verse más involucrado está mucho más comprometido a resolverlos que un administrador externo, cuya actividad y único compromiso devengan de su responsabilidad profesional o del cobro de un sueldo que los mismos condóminos fijan o acuerdan con él.

Podrá alegarse, que la supuesta objetividad de un administrador externo, sería útil para evitar fricciones entre los condóminos que conviven diariamente. Sin embargo, hay algunas otras consideraciones a tomar en cuenta, para poder tener un juicio más preciso respecto a cual tipo de administración aplicar en los diversos condominios. Para contar con un panorama sobre los pros y contras de ambos tipos de administraciones, tanto en la legislación como en algunos libros especializados en la administración de condominios, se plantea un inciso de este capítulo (vid infra p.43 a 46).

III.3. NOMBRAMIENTO Y REMOCION DEL ADMINISTRADOR

Los son los artículos que se ocupan del nombramiento del administrador: el 34, que enumera los puntos que deberá contener el reglamento del condominio, así como de la forma de designación y facultades del administrador. El otro es el artículo 29, que dispone que los edificios sujetos al régimen de condominio, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría absoluta de propietarios, si la asamblea se reúne en virtud de primera convocatoria, o la simple mayoría si ésta se reúne por segunda cita.

El conjunto de condóminos, a través de la asamblea, órgano supremo del condominio, manifestarán su voluntad para designar a la persona física o moral, interna o externa al condominio, que se hará cargo de las funciones que le competen para mantener el inmueble en buenas condiciones y funcionamiento. Y por otra parte, también contará con la facultad de removerlo en caso de incumplimiento de sus funciones.

En conclusión, el nombramiento del administrador se hará en función de lo dispuesto por el reglamento del condominio. (art. 29 L.R.P.C.I.D.F.), salvo... " a los que funjan por el primer año, serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio ... "

Por lo general, la forma de nombramiento del administrador se encuentra establecida en el reglamento interno del condominio. En éste también se enlistan las facultades del Administrador, requisitos que debe reunir, bases de remuneración (en caso que se decida pagarla) de no establecerse se supone la gratuidad, así como los casos en que proceda su remoción.

De tal suerte, procederá la remoción del administrador, cuando la asamblea así lo estipule.

Cuando la asamblea opte por el cambio de administrador, " éste no deberá dejar su puesto hasta que se asigne el cargo a otra persona y se haga entrega física de toda la documentación del condominio y le informe de lo relacionado con éste". (51)

También relacionado con el nombramiento del administrador, habrá que analizar el número de votos requerido. En el reglamento se establece el número de condóminos que deben votar por el establecimiento de una administración. Aunque los porcentajes varían, lo recomendable es que se le acredite con un cien por ciento de los votos.

(51) ORDÓÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios.
p.115

Este aspecto también es cuestionable, ya que habría que considerar diversos puntos de vista sobre el quórum y la mayoría. La legislación mexicana previene las cuestiones al respecto en la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, art. 27, y los cuales se refieren al carácter de votos y el número requerido para tomar decisiones en asamblea. Considerando esas bases es que se toman diversas resoluciones, entre las que se ubica el nombramiento y remoción del administrador.

- * Cada condómino gozará de un número igual de votos al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio.
- * En el caso de que exista crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de los votos del condominio, se reducirá a la proporción del precio que hubiere pagado y corresponderá al otro acreedor la proporción del porcentaje.
- * La votación será personal, nominal y directa, pero el reglamento del condominio puede determinar otras formas y procedimientos.
- * Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial.
- * Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos, requerirá, además el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter una discrepancia en los términos del artículo 41 de la Ley.
- * Cuando la asamblea se celebre por virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90%. Cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Además del número de votos requerido para hacer válido el nombramiento o remoción del administrador, se debe considerar la importancia de acreditarlo ante la autoridad competente respectiva, por medio del acta relativa al día en que se haya hecho la votación correspondiente. Esto servirá para casos prácticos, y en caso necesario, se protocolizará ante notario.

Este último punto reviste gran controversia para la autoadministración, en el sentido que amerita trámites tardados y engorrosos. Considerar facilitar este trámite agilizaría, la serie de actividades y funciones que deberá cumplir todo administrador. (vid infra p.)

El mismo artículo 29 de la L.R.P.C.I.D.F, también estipula los dos tipos de administración de un condominio, los cuales se explican en el inciso siguiente.

III.4. TIPOS DE ADMINISTRACION CONTEMPLADOS EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE

Considerando la Ley correspondiente, en su artículo 29, fracción primera: " ... el administrador podrá ser o no alguno de los condóminos". Así es, puede diferenciarse entre dos tipos principales de administración:

- III.4.1.- La externa y,
- III.4.2.- La autoadministración

III.4.1. ADMINISTRACION EXTERNA

Se hace referencia a este tipo de administración cuando los condóminos de un inmueble, acuerdan que la cosa común, sea vigilada por " una persona física o moral que se especialice en la administración de inmuebles y cuyas funciones específicas sean las de cuidar los recursos económicos y materiales del condominio". (52)

En caso de que los condóminos opten por este tipo de administración externa, será necesario que el cien por ciento de los condóminos u ocupantes del inmueble, conozcan a la perfección sus derechos y obligaciones, para evitar incumplimientos, así como para evitarse posibles sanciones. De igual manera, para poder exigir el buen cumplimiento de las obligaciones de la persona ajena al condominio, designada como administrador.

Esta administración externa deberá sujetarse a los preceptos anotados en la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio, así como a lo estipulado en el reglamento interno de cada inmueble.

Ya que se trata de una persona ajena al condominio, deberá desarrollar medidas efectivas que contribuyan a dar seguimiento a los acuerdos celebrados con los condóminos, así como para promover la participación de estos últimos.

(52) cfr. ORDOÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios
 . p. 68

Lo anterior, se convierte en prioridad si se considera que con la participación condominal se pueden cumplir los diversos preceptos establecidos para mantener el orden, promover la participación, y procurar el adecuado mantenimiento del inmueble; lo cual repercutirá en beneficio de todos los usuarios.

Respecto a las medidas de control y vigilancia de la administración externa, es recomendable establecer, a través de una comisión representativa, un contrato por escrito de prestación de servicios " donde se señalen las obligaciones y responsabilidades de la administración profesional externa; particularmente a lo relativo a los trabajadores que se contraten, señalando fehacientemente que el administrador será responsable de éstos para todos los efectos legales, desconociéndose cualquier relación entre los trabajadores del administrador y los condóminos" (53) Es también recomendable que estos trabajadores a los que se hace referencia, no presten trabajos particulares a los condóminos para evitar todo tipo de relación laboral con los mismos, y por ende toda responsabilidad que devengue de ella.

(Este último aspecto se analizará con mayor detalle y haciendo referencia a la ley correspondiente en el capítulo IV - p. 78 a 88).

Por mencionar algunas ventajas de la administración externa, habría que considerar la experiencia que los profesionales del área deberían poseer, lo cual aseguraría el cumplimiento de disposiciones legales, laborales y fiscales relacionadas con la administración del condominio, deslindando de ellas a los propietarios del mismo. De igual manera, se evitarían las fricciones entre condóminos resultantes por la cobranza y aplicación de sanciones por incumplimiento de las disposiciones de la Ley o del propio reglamento del condominio.

Sin embargo, hablando de las desventajas de la administración externa, existen supuestos administradores que desconocen sus responsabilidades. Y más aún, tratándose de un contrato de mandato, sus acciones correrían bajo la responsabilidad del mandante, que en este caso estaría representado por la asamblea de condóminos.

III.4.2. AUTOADMINISTRACION:

La autoadministración ocurre cuando los propietarios de un condominio determinan que no existe la posibilidad de contratar a una persona física o moral para que se haga cargo de la administración de la cosa común. Este tipo de administración es muy conveniente en el caso que se trate de edificios compuestos por pocas unidades, debido a que será más adecuado para la interrelación y controles, además de tener la posibilidad de ser más económico.

Se designará entonces, a una persona entre los condóminos para que organice el mantenimiento, la operatividad y la administración del inmueble que habitan. Una importante ventaja de este tipo de administración consiste en evitar el pago de honorarios que deberían erogarse al efectuar la contratación de ayuda profesional.

Por otra parte, se promueve la participación de todos los condóminos y con ello un mayor compromiso de los mismos. Ya que de hecho, el puesto de administrador se rotará entre los diferentes condóminos, con el propósito de que internamente se resguarde la conservación y el buen estado del inmueble.

Asimismo, la autoadministración hace que los miembros de la comunidad observen mejor las normas que rigen al condominio.

Un aspecto muy importante a considerar en el caso de la autoadministración, es el hecho de que para ocupar el cargo de administrador, se deberán tener ciertas cualidades y conocimientos, estos últimos, tal vez los menos comunes entre las personas que recién adquieren una propiedad en condominio. De tal manera, se hace cada vez más indispensable la orientación legal y práctica de estos individuos para ayudarles a cumplir con mayor eficacia su labor. Este es uno de los argumentos que apoyan este trabajo, cuyo objetivo central está en considerar de forma sencilla, pero con fundamento legal, los procedimientos requeridos para la efectiva autoadministración de un condominio.

De este último punto es que se deriva una de las principales desventajas de la autoadministración, que consiste en la falta de experiencia y conocimientos de los condóminos que se hacen cargo de la misma. Por otra parte, en caso de tratarse de condominios muy grandes, podrá representar una carga muy fuerte para quien lleve a cabo las funciones correspondientes.

Por otra parte, el condómino designado en turno para la autoadministración deberá promover la participación de todos los condóminos para que tenga éxito.

Este tipo de autoadministración, es recomendable en el sentido económico, ya que los fondos que en otro caso se destinarían al pago de los honorarios de la persona física o moral que llevará a cabo las funciones administrativas del condominio, se pueden utilizar para reforzar los fondos de mantenimiento o reserva del condominio.

Respecto a las calidades de la autoadministración será necesario mencionar los procedimientos legales mediante los cuales se nombre o remueva al administrador. Ya que su elección depende de la voluntad del resto de los condóminos.

De tal suerte, se explicará en el inciso siguiente, el funcionamiento del conjunto de condóminos que se conjugan en la llamada: asamblea de condóminos, así como del comité de vigilancia, para después aclarar las funciones del administrador, sus derechos y obligaciones.

La asamblea es el órgano supremo que tiene facultades para nombrar o remover al administrador del condominio. De igual manera, " la asamblea deberá instruir al administrador para el cumplimiento de sus funciones y también será ésta, quien precise 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".
(54)

La asamblea, por tanto, representará el primer control interno y de vigilancia del buen desempeño del administrador, ya sea externo o interno. Para entender mejor su importancia, a continuación se le define y se anotan sus principales atribuciones y funciones. Un segundo control, lo representará el comité de vigilancia. Ambos decidirán desde el nombramiento a la remoción del administrador, y además le fijarán sus principales funciones, como atribuciones frente a los propios condóminos o terceros.

El siguiente inciso se ha denominado: Organización del condominio, ya que hablará precisamente de la manera en que el conjunto de condóminos se reúne y organiza para llegar a acuerdos tendientes al bien común.

III.5. ORGANIZACION DEL CONDOMINIO:

Ya en el capítulo anterior, se analizó la propiedad privada y la común; de igual manera, y en relación a ellas, se citaron los principales derechos y obligaciones de los condóminos. (vid supra p. ___) . De tal suerte, es que los condóminos deberán organizarse para observar una serie de medidas que motiven el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio adecuado de los derechos sin menoscabo de la propiedad singular o común.

De tal manera, es que el conglomerado de condóminos se constituye en la Asamblea, la cual es el órgano supremo del condominio. Para llevar a cabo las acciones acordadas en la asamblea; surge la figura del administrador del condominio. Y para vigilar el cumplimiento de las funciones de este último, la del Comité de Vigilancia. Las atribuciones y funciones de cada uno de ellos se explican a continuación.

Las acciones de los tres se fundamentarán en las disposiciones que establece el reglamento del condominio, el acta constitutiva, la escritura, la ley R.P.C.I.D.F., por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y las demás leyes que le fueren aplicables. Es importante señalar que el reglamento posee gran importancia en la vida del condominio, porque es donde se encuentra el régimen jurídico aplicable a los condóminos, de ahí que se le haya llamado como la piedra angular del sistema de organización de un condominio..

" La personalidad jurídica está conformada por todos los condóminos a través de la asamblea y el administrador fungirá como representante legal de la misma, para todos los asuntos relacionados con el inmueble". (55)

La asamblea será el único órgano con facultades de modificar el reglamento o el acta constitutiva en su caso, según lo estipula el artículo 29, fracción XI de la L.R.P.C.I.D.F: en las situaciones y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables.

Para llevar a cabo lo anterior, la asamblea deberá ajustarse a un mínimo de quórum establecido en las correspondientes reuniones, según se traten de grupo de condóminos, o generales. La reglamentación referida al número de votos y su escrutinio, se definen en el Capítulo II, art. 27 de la L.R.P.C.I.D.F.

Las asambleas, de acuerdo a la ley, pueden establecerse en las dos modalidades siguientes:

III.5.1. LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

Se entiende por asamblea de condóminos al órgano supremo del condominio. Existen dos clases de asambleas: la general y la de grupo.

" LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS, es la reunión de la totalidad de los mismos. Se celebra por lo menos una vez al año y tiene facultades de nombramiento y remoción; determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de estados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés común". (56)

" LA ASAMBLEA DE GRUPO DE CONDOMINIOS, es la reunión parcial de los mismos, que tiene por objeto analizar y resolver asuntos de interés sectorial, como la revisión y la aprobación de gastos especiales de áreas comunes, que sólo a ellos les afectan o benefician como parte del conjunto: (57)

La ley señala prevenciones de carácter general referidas a la asamblea, las cuales se encuentran contenidas en su artículo 27 y que rigen para cualquier asamblea de condóminos:

1. Las asambleas generales se celebrarán por lo menos una vez por año.
2. Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento del condominio (art. 34 frac IV). Fungirá como secretario el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.
3. El secretario (administrador) llevará un libro de actas que deberá estar autorizado por el Departamento del D.F. Las actas serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de Notario Público, por el presidente de la asamblea y por el comité de vigilancia.

(56) GUZMAN ARAUJO, Gerardo El condominio p.22
 (57) ibidem.

4. El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas e informará por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea.
5. Las determinaciones adoptadas por las asambleas, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Además de las prevenciones anteriores relacionadas con las asambleas de todo condominio, es necesario analizar las funciones de las mismas. El propósito de hacerlo, estriba en conocer hasta dónde llegan sus atribuciones y en qué medida regulan la actividad de la administración externa o autoadministración.

III.5.1.1. CONSIDERACIONES RESPECTO A LA CELEBRACION DE ASAMBLEAS:

1. RESPECTO A LAS CONVOCATORIAS: Las convocatorias para la celebración de asambleas se hará en los términos de la fracción XII del artículo 31 de la ley correspondiente.
2. RESPECTO AL QUORUM: Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% de votantes, cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.
3. RESPECTO A LA REPRESENTATIVIDAD DEL VOTO: Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio.

Respecto a la representatividad del voto de la persona que mediante un contrato llegue a ser propietario. Se afirma que quienes hayan celebrado contrato, en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa, con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubiere pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trate, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y la cual se refiere al art. 31 fracción I.

4. RESPECTO AL SISTEMA DE VOTACION: La votación será personal, nominal y directa, pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas de procedimientos.

5. DE LAS RESOLUCIONES: Las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la L.R.P.C.I.P.D.F y el reglamento del condominio prescriban mayoría especial.
6. DE LA OBLIGATORIEDAD DE LAS DETERMINACIONES: De acuerdo a la ley correspondiente, al reglamento del condominio y demás disposiciones y reglas aplicables, las determinaciones tomadas en asamblea serán obligatorias para todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

III.5.1.2. CONSTITUCION DE LAS ASAMBLEAS:

Ya se anotó en el inciso anterior la representatividad de la que gozará cada condómino: cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio. La representación de cada departamento, vivienda, casa o local siempre será igual al indiviso.

Para efectos de comprender el significado de este último (indiviso) se aclarará según definición de Ordoñez (58) como: " el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y con el valor proporcional que le corresponda de las áreas comunes".

" El porcentaje asignado a cada condómino, podrá ser consultado en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio. El monto del porcentaje de su indiviso determinará la proporción en que cada propietario participará en los gastos generales de mantenimiento, incluido el impuesto predial, de no estar individualizado. También indicará el número de votos que le corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local para efectos de asamblea". (59)

Además de los condóminos, podrán también asistir a las asambleas los inquilinos de los condominios, así como los acreedores.

Los primeros son aquéllas personas físicas o morales que habitan u ocupan, a cambio de una renta, un departamento, vivienda, casa o local de un inmueble en condominio y que asumen, en principio, las obligaciones que le corresponden al condómino por su propiedad.

(58) ORDOÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios p. 28

(59) ibidem p. 28

" En caso de que el inquilino y el arrendador lleguen a un acuerdo particular para cumplir determinadas obligaciones, como pagos de cuotas, representación y voto de asamblea, deberán notificarlo por escrito al responsable de la administración; pero en todo caso, el condómino es solidario de las obligaciones del usuario ". (60)

Los acreedores " son las personas físicas o morales que celebran contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos por medio de crédito hipotecario o compra - venta con reserva de dominio, llegue a ser propietario ". (61)

Pueden también existir condóminos acreedores, cuya figura surge de acuerdo a lo estipulado en el reglamento del condominio. En el caso que este último prevea que cuando algún condómino caiga en mora, es decir, que se convierta en condómino deudor y no exista la fianza respectiva, el importe del adeudo causado y que se siga causando, deberá distribuirse entre los condóminos restantes, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación de los adeudos. (art. 37 L.R.P.C.I.D.F.)

De esta manera, los condóminos que asuman la deuda del condómino o condóminos que no paguen, se convierten en Condóminos Acreedores.

Surge de estas dos últimas consideraciones una necesidad importante en toda organización de condominios, la cual debe considerar al LIBRO DE ACREEDORES que será responsabilidad del administrador, según se describe en el art. 31, facción I de la ley correspondiente.

Este libro es cuanto más necesario, en caso de la venta parcial o total del condominio se efectúe a través de algún crédito. En este libro, el administrador deberá registrar a los acreedores que deseen acudir a las asambleas y participar con voz y voto en las mismas.

" En este registro se anotará la conformidad del acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse; en caso de discrepancia o de renuencia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que anote el comité de vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en el que se practiquen". (62)

(60) op. cit. ibidem
 (61) ibidem. p. 28
 (62) ibidem. p. 32

Solamente los acreedores registrados podrán asistir a las asambleas; aquéllos que no están inscritos, no podrán hacerlo; de tal manera que el deudor tendrá representación y derecho de voto por el valor total de su indiviso correspondiente.

El registro se llevará a cabo dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el mes de enero de cada año.

El administrador deberá expedir constancia al acreedor interesado en asistir a las asambleas.

" Lo recomendable es que este libro sea avalado por el Comité de vigilancia. Además, este libro deberá estar debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, ante la Subdirección de Consulta y Contratos, de la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Legislación de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal" . (63)

Los requisitos para el registro del Libro de Actas como del Libro de Acreedores se enlistan a continuación. (64)

1. Libro de actas y libro de registro de acreedores.
2. Escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y su inscripción correspondiente en el Registro Público de Propiedad. (original y copia fotostática legible)
3. Acta o actas de asamblea (transcrita (s) en el libro correspondiente) autorizada (s) por cualquiera de las siguientes personas: presidente de la asamblea y presidente del comité de vigilancia, y; por el secretario o quien lo sustituya, o; por notario público.
4. Que haya quedado asentado en el acta de asamblea, el nombre de la persona física o moral que desempeña las funciones de administrador.
5. El administrador deberá presentarse a tramitar la autorización del libro en cuestión, de conformidad con las fracciones VI y VIII del artículo 27 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
6. Para el caso en que éste no realice el trámite correspondiente, presentar carta por simple, otorgada por el administrador a favor de la persona que envíe en su lugar, en la que se le autorice concretamente a efectuar dicho trámite.

(63) ORDOÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios
p. 32

(64) ibidem p. 400

7. Presentar una identificación con fotografía reciente de la persona que lo tramite.

El secretario (administrador) tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

Por su parte, el administrador funigrá como mandatario o apoderado general, de tal manera que de acuerdo al art. 30 de la misma ley: los condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de la L.R.P.C.I.D.F. y del reglamento del condominio.

De las funciones de la asamblea, así como del comité de vigilancia, se hablará a continuación, con el propósito de analizar a detalle su trascendencia.

III.5.1.3. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: (65)

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

Si no existe ningún crédito de por medio, es decir, si los condóminos liquidan el importe total del inmueble antes del primer año, puedan asignar al administrador que ellos elijan.

Los condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y del Reglamento del Condominio.

En las asambleas se deberán especificar y delimitar las funciones del administrador, así como precisar el período durante el cual fungirá como tal. Así como el sueldo que derivará de sus funciones o en caso de autoadministración, si no existirá remuneración alguna.

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

Puede entenderse por cargo directo, aquellos en que el administrador se exceda en sus funciones y por parte de los condóminos cuando el administrador se desempeñe dentro de la competencia de su cargo, como en los casos de personal empleado, proveedores y servicios contratados.

3. Teniendo como base el reglamento del condominio, la asamblea nombrará al comité de vigilancia, que podrá constituirse por una o hasta tres personas y les dará a conocer el objetivo de su participación dentro del comité de vigilancia y asignará un período para el desempeño de su cargo.
4. Resolverá sobre la clase de monto de la garantía que debe otorgar el administrador para responder del fiel desempeño de su misión y del manejo de los fondos a su cuidado, tanto por el de mantenimiento y administración como para el de reserva. Esta podrá ser una fianza que ampare el total de los fondos de mantenimiento y administración como de reserva. El importe de la prima para la mencionada fianza deberá cubrirse con cargo al fondo de reserva.
5. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración.
6. Discutir y, en su caso aprobar los estados de cuenta y los presupuestos de gastos de los fondos de mantenimiento y administración, así como de reserva.
7. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para los gastos mensuales necesarios y para la adquisición o reposición de implementos o maquinaria con que deba contar el condominio, respectivamente. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán establecidas por el reglamento del condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que deberán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio (indiviso).

8. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes por medio del arbitraje, cuando el administrador infrinja la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquier disposiciones legales aplicables.
9. Instruir al administrador para el cumplimiento de llevar debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.
10. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
11. Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento mismo, dentro de las disposiciones legales aplicables.
12. Las demás que le confieren la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva, reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

III.5.2. EL COMITE DE VIGILANCIA.

Un segundo elemento de control sobre las actividades del administrador, ya sea autoadministración o administración externa será; El Comité de Vigilancia. El número de condóminos que lo integre irá de acuerdo a la representatividad requerida.

De acuerdo a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la Asamblea es la que nombra o remueve al Comité de vigilancia, el cual podrá constituirse por una o hasta tres personas.

Se entiende por comité de vigilancia " al órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio" (66)

Entre las funciones del comité de vigilancia se encuentran:

III.5.2.1. FUNCIONES DEL COMITE DE VIGILANCIA: (67)

1. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea.
2. 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. Si para ello se designó a otra (s) persona (s), deberá supervisar que ésta (s) cumpla (n) con sus función (es).
3. En caso de que la asamblea de condóminos opte por la administración profesional, el comité de vigilancia, debe conservar el contrato que se haya celebrado con la persona física o moral encargada de realizarla. Si en la asamblea, los condóminos deciden regirse por la autoadministración, deberán conservar el convenio escrito, en donde el administrador acepte servir gratuitamente.
4. Avalar el libro de registro de los acreedores, el cual tendrá que estar debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal.
5. Verificar el buen uso y control del libro de Actas, en donde se deben registrar los acuerdos de las asambleas.
6. Dar su conformidad para la realización de obras necesarias que contribuyan a mantener el buen estado de seguridad, estabilidad y conservación del condominio y que para que los servicios funcionen normal y eficazmente. Si para ello es necesario obtener licencia o tramitar un aviso o permiso ante las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, el comité de vigilancia autorizará al administrador para realizarlo.
7. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea.

(67) cfr. ORDÓÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios. p.p. 97 a 100.

8. Constatar la inversión del fondo de reserva, el cual está destinado a la adquisición o reposición de implementos y maquinaria. Los estados de cuenta de estas inversiones, deberán ser revisados por el comité de vigilancia.
9. Dar cuenta a la asamblea, por escrito, sobre la administración del condominio y sobre el informe que el administrador rinde a ésta; haciendo constar en el libro de actas sus observaciones, objeciones, acuerdos o desacuerdos.
10. Cuando el administrador de cuenta de algún incumplimiento por parte de los condóminos al comité de vigilancia, éste deberá constatarlo e informar a la asamblea del asunto.
11. Cooperar con el administrador para hacer observaciones con las consecuentes recomendaciones, a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes; o cuando un grupo de condóminos y acreedores registrados, si es que existen, representantes del 25% del valor total del condominio, acudan a él para solicitarla: asimismo, cuando a su juicio, sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a responder de las imputaciones que se le hacen, en la asamblea relativa.
13. Vigilar el buen cumplimiento del reglamento del condominio.
14. Incluir dentro del orden del día un reporte escrito de sus actividades.
15. El presidente del comité de vigilancia, o quien lo sustituya, deberá firmar el acta que se levante al finalizar cada Asamblea, constando con ello su fidelidad.
16. En caso de que existan cuentas de cheques y valores de renta fija que correspondan a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, deberá incluirse al presidente del comité de vigilancia como segundo titular y a quien lo sustituya como tercero, para evitar monopolizar los saldos que pertenecen a los condóminos en el administrador, primer titular de dichas cuentas.

17. Verificar la validez de las facturas que presente el administrador y que éstas contengan los registros legales y fiscales necesarios.
18. Vigilar que cuando algún condómino no pague las aportaciones para el fondo de mantenimiento y administración
19. Cuando el administrador expida una liquidación de adeudos pendientes, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, deberá ir suscrita por el Presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya, ya que de no ser así, no surtirá efectos legales.
20. Las demás que se deriven de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de la aplicación que otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva, del reglamento de condóminos y de la asamblea de condóminos.
21. Al inicio y al término de sus funciones, el comité de Vigilancia deberá realizar un estado de cuenta pormenorizado que indique la situación financiera del condominio.
22. Cuando exista oposición por parte de algún miembro del comité de vigilancia dentro de las funciones de su competencia, deberá manifestarlo por escrito, y de ser posible, plasmarlo en el libro de actas.

Como se habrá observado durante la descripción de las funciones de la asamblea de condóminos, así como sobre las del comité de vigilancia, el administrador deberá cumplir con una serie de requerimientos, los cuales se anotan a continuación para su mejor entendimiento.

III.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

El administrador deberá cuidar la debida observancia de las disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de todos los demás preceptos legales aplicables.

" En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, con facultades generales para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero únicamente con respecto a las áreas y bienes comunes; también será el encargado de exigir judicialmente el pago de las cuotas - de administración y mantenimiento, así como de las referidas al fondo de reserva - a cargo de los condóminos y, en su caso, de promover el remate de la localidad en mora". (68)

" Por otra parte, el administrador exigirá, con la representación de los demás condóminos, las responsabilidades en que incurra aquel condómino que por obras en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, afecte la estructura, paredes maestras o algún otro elemento que perjudique la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, o sobre cualquier otro tipo de incumplimiento a sus obligaciones." (69)

" El administrador está obligado a realizar las funciones y a cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables. Cuando el administrador infrinja cualquiera de éstos, la asamblea de condóminos podrá promover lo que proceda ante las autoridades competentes". (70)

Con el propósito de conocer con mayor detalle los principales deberes del administrador, se enlistan los siguientes: (71)
(art. 31 L.R.P.C.I.D.F.)

1. Llevar debidamente autorizado por el Gobierno del D.F., un libro de registro de acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.

68) ORDÓÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios.
 p.101
(69) ibidem
(70) ibidem
(71) GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El condominio. p. 72 y 73

2. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
3. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.
4. Atender a la operación de las instalaciones y servicios generales.
5. Realizar todos los actos de administración y conservación.
6. Realizar todas las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
7. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otra persona.
8. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y reserva.
9. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente en los términos del reglamento del condominio.
10. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que haya aportado el mes anterior.
11. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:
 - a. Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
 - b. Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrirse.
 - c. Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente.

El condómino designado para llevar a cabo la autoadministración, tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea.

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

Además del envío de la nota anterior el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio. Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio.

También el comité de vigilancia podrá convocar asamblea, según lo previene el artículo 32 de la ley en la materia .

En casos de suma urgencia, se convocará a asambleas con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

13. Exigir - con la representación de los demás condóminos - al infractor que realice las obras prohibidas en el artículo 24 de la ley, las responsabilidades en que incurra.
14. Realizar las demás funciones, cumplir y cuidar que se observen, las obligaciones que establecen a su cargo la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

III.7. MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO

Tal como se estableció arriba, el administrador será el encargado de llevar a cabo el mantenimiento del condominio. Debido a la importancia de ello, y ya que involucra tanto el cobro de cuotas, como la aplicación de sanciones en caso de incumplimiento de alguno de los condóminos; es que se ha dedicado un apartado especial de este capítulo.

El mantenimiento del condominio reviste gran importancia en todo inmueble bajo el régimen de condominio, ya que de su adecuado cumplimiento dependerá su buena conservación.

Para lograrlo se requiere que los condóminos del inmueble cumplan con sus obligaciones respecto a la conservación y mantenimiento de las áreas exclusivas, así como de las áreas comunes.)

Con el propósito de asegurar el mantenimiento y conservación del inmueble es necesaria la participación y compromiso de todos los condóminos, que deberán cubrir las cuotas correspondientes en lo referido a: fondo de mantenimiento y administración, y fondo de reserva. - ambos se definen a continuación:

a. FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION

Este fondo está destinado a cubrir los gastos necesarios para conservar en buenas condiciones de funcionamiento las áreas y bienes comunes y los que se requieran para su mantenimiento y administración.

La primera aportación, para la constitución de este fondo, se determina en el reglamento del condominio y deberá ser suficiente para contar, anticipadamente, con la cantidad que cubra los gastos definidos por la asamblea.

Este fondo se integrará con aportaciones de todos los condóminos, en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, es decir, de acuerdo a su indiviso.

b. FONDO DE RESERVA:

Este fondo está destinado para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

La creación de este fondo se lleva a cabo sobre las mismas bases que las del fondo de mantenimiento y administración.

Mientras no se use el fondo de reserva, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista

Además de lo anterior, es necesario que se promueva una adecuada convivencia entre los condóminos, evitándose con ellos daños en la propiedad, favoreciéndose además, la protección del patrimonio de las familias que comparten una propiedad en condominio.

Un elemento importante para asegurar el cumplimiento de las cuotas de mantenimiento y administración, así como de reserva, será el reglamento del condominio. En él deberán contenerse las medidas necesarias para la administración, mantenimiento y operación.

Por su parte, la ley en la materia en su capítulo V, art. 35 previene que la contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, como de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29, fracción VII.

De tal manera, es que en asamblea se deberán 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 de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

Respecto al incumplimiento por el pago de cuotas, la ley previene las sanciones correspondientes en sus artículos 37 y 38 (ver Capítulo IV de este trabajo para mayor referencia - p.91).

Además de las consideraciones anotadas respecto al mantenimiento del condominio, se deberán también tomar en cuenta, cuestiones operativas, mismas que contribuyan a mantener la limpieza, la seguridad, las relaciones laborales en orden, así como otros asuntos considerados como generales.

El propósito del siguiente capítulo es explicar a grandes rasgos, las cuestiones fiscales y laborales con las que se enfrenta todo administrador de condominios.

CAPITULO IV

CONSIDERACIONES PRACTICAS DE LA AUTOADMINISTRACION DE CONDOMINIOS

CAPITULO IV

IV. CONSIDERACIONES PRACTICAS DE LA AUTOADMINISTRACION DE CONDOMINIOS

En este capítulo se analizarán diversos aspectos relacionados con la administración de condominios y que son en su mayoría desconocidos o poco comprendidos por las personas a cargo de la autoadministración.

Se abarcarán aspectos legales, pero además, cuestiones prácticas que deberán considerarse para evitar controversias y asegurar el buen funcionamiento de aspectos fiscales y laborales en la autoadministración de un condominio.

Por otra parte, se hablará también de las sanciones aplicables por el administrador en caso que alguno de los condóminos llegue al incumplimiento del reglamento interno o al incumplimiento en el pago de sus cuotas. Se establecerán fundamentos legales y se aclararán procedimientos prácticos que el autoadministrador de un condominio podrá llevar a cabo en caso de conflicto.

Este último punto reviste gran interés, ya que por lo general, los honorarios de un abogado experto en la materia, representan para muchos condóminos gastos fuera de su presupuesto. Aunque, en caso necesario, no debe descartarse la posibilidad de acudir con un abogado que facilite un desenlace adecuado en caso de un grave incumplimiento del reglamento por parte de los condóminos.

IV.I REGIMEN FISCAL

El régimen Fiscal condominal es uno de los aspectos más controvertidos, de tal manera la necesidad de que se explique con cuidado, para transmitir, sobre todo a los autoadministradores, su importancia y necesidad, a efecto de evitar problemas en este sentido.

Se procederá a explicar a grandes rasgos los puntos relacionados con los impuestos aplicables de acuerdo a tres apartados distintos:

- IV.1.1. Adquisición de un bien inmueble,
- IV.1.2. Tenencia de un inmueble,
- IV.1.3. Servicios que reciben los inmuebles.

IV.1.1. IMPUESTOS APLICABLES CON LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES:

a.1. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES. (73)

Impuesto Federal, reformado en el diario oficial del 31 de diciembre de 1981. El artículo noveno dispone que la aplicación de este impuesto se suspende en los Estados de la Federación a solicitud de éstos, siempre y cuando el impuesto local que grave las adquisiciones de inmuebles cubra con los siguientes requisitos:

- Que grave operaciones que impliquen traslación de dominio de bienes inmuebles.
- Que las exenciones sean las mismas establecidas en la Ley del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles, incluyendo a la Federación y a los Estados extranjeros, en caso de reciprocidad, debiendo abarcar las extensión otorgada en la Ley del Infonavit.
- Que la base se determine en la misma forma que el impuesto que establece la Ley del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles o conforme avalúo, o de acuerdo con el valor catastral, o el que resulte mayor, debiendo en todos los casos darse una reducción que deberá ser como mínimo, cinco veces al salario mínimo general, elevado al año, en la zona de que se trate.
- Que sea la misma tasa que la prevista en la Ley que se reforma

(73) GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El condominio
p. 85

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1982 y reformada el 29 de diciembre de 1983.

Las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, o en el suelo y en construcciones adheridas a él, o en ambos conceptos ubicados en el Distrito Federal, así como en los derechos relacionados con los mismos.

(Art. 26 reformado) El valor del inmueble que se considerará para efectos de este impuesto, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulta del avalúo practicado por la tesorería del Distrito Federal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma.

DERECHOS DE INSCRIPCIÓN Y DEMAS SERVICIOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Contemplados en el título IV, sección tercera de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, relativo a los derechos por la prestación de servicios del Registro Público de la Propiedad, se establecen las cuotas que se deberán cubrir por concepto de inscripción de las escrituras (art. 66 al 88).

De igual manera, en lo que se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Régimen en Condominio o sus modificaciones, se establece una cuota, por pago de derechos, por cada unidad departamental, vivienda, despacho o local (art. 74 de la Ley de Hacienda del Distrito Federal).

DERECHOS DE REGULARIZACION DE PREDIOS:

En la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal se determinan diversas cuotas por la regularización de titularidad de predios, entre ellas se encuentran las debidas a la autorización de cesiones de derechos, traspasos o permutas de predios, propiedad del Departamento del Distrito Federal y por las cesiones de derechos de viviendas o departamentos de conjuntos habitacionales del Departamento del Distrito Federal.(art. 102 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal

IV.1.2. IMPUESTOS APLICABLES POR TENENCIA DE INMUEBLES:**IMPUESTO PREDIAL**

(Arts. 14 al 22 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal)

Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo, o el suelo y las construcciones adheridas permanentemente a éste, por cualquier título e independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores sólo causarán el impuesto cuando no exista propietario.

El artículo 14 contiene una tabla en la que se describen las diferentes tasas bimestrales de acuerdo al valor catastral.

Es obligación de los contribuyentes determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles una vez al año, hasta el último día de febrero; y a los quince días siguientes, al día en que se modifique el valor catastral.

El pago de este impuesto predial se hará bimestralmente. Si los contribuyentes cumplieran con pagar su contribución en forma anual durante el primer bimestre, por bimestres anticipados o en el mes inmediato anterior a aquéllos que están obligados, tendrán derecho a una reducción equivalente al porcentaje que anualmente determine para tal efecto el Congreso de la Unión como Legislatura del Distrito Federal.

Para facilitar a los contribuyentes el cumplimiento del pago del impuesto predial, la autoridad fiscal propondrá formas oficiales de declaración en las que se contenga el cálculo el impuesto correspondiente, mismas que podrán presentar los contribuyentes ante las oficinas autorizadas dentro del plazo legal, en caso de estar de acuerdo con los datos en ella contenidos.

Si los contribuyentes aceptan la cuantificación de bases y contribuciones que la autoridad fiscal les proponga, la presentarán pagando el impuesto correspondiente en cualquier Administración Tributaria de la Tesorería o en las sucursales bancarias y la autoridad no realizará determinaciones por el período que corresponda, si los datos conforme a los cuales se hicieron dichas determinaciones corresponden a la realidad en el momento de hacerlas.

La falta de recepción por parte de los contribuyentes de los formatos prellenados señalados, no los relevará de la obligación de declarar el valor catastral y pagar el impuesto correspondiente y, en todo caso, deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal para solicitar dichas propuestas o a presentar las declaraciones y pagos.

EN CASO DE INCONFORMIDAD DEL CONTRIBUYENTE: (74)

Si el contribuyente no está de acuerdo con la declaración propuesta, o los datos no corresponden a la realidad, deberá presentar su declaración bajo una de las siguientes opciones:

- a. Realizar un avalúo directo del inmueble por medio de valuadores autorizados.

Los avalúos sólo podrán ser practicados, por la autoridad fiscal y por sociedades nacionales de crédito; sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos. (Ambas con las acreditaciones fiscales correspondientes).

- b. Aplicar a la superficie del terreno y construcciones los valores unitarios del suelo para las Colonias Catastrales en el Distrito Federal y de construcciones aprobadas por el H. Congreso de la Unión.

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE INMUEBLES EN REGIMEN DE CONDOMINIO:

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán además, las jaulas de tendido, lugares de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio propio del inmueble.

El edificio en condominio como tal, no va a estar representado en una sola boleta predial, ya que cada departamento, vivienda, casa o local debe pagar el importe de este impuesto sobre los valores unitarios del suelo y construcciones por su propiedad privada, y por el porcentaje que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes; para ello, la Tesorería del Departamento del Distrito Federal debe emitir una boleta independiente, para cada uno de ellos.

ARRENDAMIENTO DE DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO:

Es importante hacer notar que aquellos condóminos que renten su departamento, vivienda, casa o local, deberán presentar, ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, junto con su declaración del valor catastral, el contrato de arrendamiento vigente a la fecha de presentación de la misma y cada vez que éste sea modificado o se celebre uno nuevo. Para ello, el contribuyente deberá informar sobre los cambios dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra la modificación, presentando una nueva declaración del valor.

En este caso, el condómino debe calcular el impuesto predial con base al valor catastral que resulte más alto, entre el valor catastral del inmueble y el valor catastral base renta. (75)

Si los datos de superficies y valores que declara el contribuyente son correctos, éstos no se aplicarán retroactivamente; pero de no presentarse la declaración del valor catastral a más tardar el último día del mes de febrero de cada año, o bien de presentarse con datos inexactos, la Tesorería los determinará y podrá aplicarlos con todos sus defectos, hasta por los cinco años anteriores.

Cuando el valor catastral se modifique durante el año por ampliación de la construcción, cambio de uso del inmueble, adición de instalaciones especiales o cualquier otra causa, el contribuyente deberá declarar el nuevo valor dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra la modificación, debiendo pagar el impuesto sobre el nuevo valor a partir del bimestre siguiente. Si se hubiese efectuado el pago de forma anticipada, se deberá pagar la diferencia entre el impuesto anterior y el nuevo.

CONTRIBUCION DE MEJORAS

Las personas físicas y morales que sean propietarias de inmuebles poseedoras en caso de que no existan propietarios, están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras en virtud de beneficiarse en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal.

Las contribuciones de mejoras pueden originarse por obras públicas de beneficio local, de beneficio zonal y de beneficio mixto. En cada una de ellas, el monto de la contribución de mejoras tiene asignado distinto porcentaje en relación con los inmuebles.

(Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, art. 46 al 52)

IV.1.3. IMPUESTOS APLICABLES POR LOS SERVICIOS QUE RECIBEN LOS INMUEBLES:**DERECHOS DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION Y OPERACION HIDRAULICA:**

(Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, arts. 60 y 60a)

Se deberán derechos por conexión de agua y atarjeas, cuando se instalen o reconstruyan las tomas para derivar agua de las tuberías de distribución, incluyendo la instalación de ramales y de albañales para conectarse con las atarjeas.

También se deberán pagar derechos de conexión de agua y atarjeas cuando se cambie de lugar la toma de agua, se suprima o se repare el medidor de agua. Asimismo, por la instalación o reconstrucción de tomas de agua residual tratada y su conexión a las redes de distribución de servicio público.

DERECHOS DE SERVICIOS DE EXPEDICION DE LICENCIAS:

(Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, art. 61 al 65)

Se pagarán derechos conforme a las cuotas que se establecen en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, por la expedición de licencias para fraccionamiento de terreno y por la construcción de obras nuevas.

DERECHOS POR SERVICIOS DE ALINEAMIENTO:

(Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, art. 100 y 101)

Estas cuotas se asignan de acuerdo con el número de metros que cada inmueble tenga de frente, y proporcionalmente a la clasificación de la colonia o fraccionamiento.

DERECHOS DE AGUA:

(Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, arts. 110, 115 y 150 transitorio)

Las personas físicas o morales que usen o aprovechen agua potable, pagarán derechos de agua bimestralmente, conforme a la tarifa señalada por la Ley de Hacienda del Distrito Federal. El monto de dichos derechos, comprenderá las erogaciones necesarias para adquirir, extraer, conducir y distribuir el líquido, así como las que se realicen para mantener la infraestructura necesaria para ello y se pagarán bimestralmente de acuerdo a las tarifas que indique la autoridad competente.

De igual manera, se deberá considerar si las tomas se refieren o no a uso doméstico, de las que el pago correspondiente se determina de la manera siguiente:

TOMAS DE USO DOMESTICO:

Tratándose de las tomas de agua de uso doméstico, la determinación del pago será efectuada por la autoridad fiscal, de acuerdo a las disposiciones establecidas y se hará constar en las boletas que para tal efecto se emitan. Dichas boletas serán enviadas mediante correo ordinario al domicilio en que se encuentre ubicada la toma o al que señalen los usuarios. Los usuarios que no reciban las boletas deberán solicitarlas en las oficinas fiscales autorizadas, ya que la falta de recepción de las mismas, no los libera de la obligación de efectuar su pago, dentro del plazo establecido para tal efecto, ni de la actualización correspondiente, cargos y sanciones que, en su caso procedan.

TOMAS DE AGUA DE USO NO DOMESTICO:

Tratándose de las tomas de agua de uso no doméstico, los usuarios tienen la obligación de determinar el consumo de agua, declararlo y pagar el monto del derecho que corresponda por cada toma, utilizando los formatos de declaración y pago del derecho por agua aprobados por la autoridad fiscal, los cuales deberán ser presentados ante las oficinas autorizadas.

Por otra parte, la determinación de este impuesto deberá también considerar si existe o no medidor instalado en el inmueble. Considerando que en uno u otro caso procede lo siguiente:

1. En caso de que haya instalado medidor, los derechos señalados se pagarán de acuerdo a lo siguiente:
 - Las tomas de uso doméstico son las que se encuentran instaladas en inmuebles de uso habitacional, el pago de los derechos correspondientes se hará conforme al volumen de consumo medio, de acuerdo a la tarifa respectiva.
 - Las tomas de agua instaladas en inmuebles distintos a los señalados en el inciso anterior, se considerarán como de uso doméstico y para el pago de los derechos correspondientes, se hará conforme al volumen de consumo medido en ese período.

Las autoridades fiscales determinarán el consumo de agua de la lectura de los aparatos medidores, calculando el consumo bimestral con base al promedio del consumo resultante de cuando menos tres lecturas en el período de un año.

Para determinar el monto del derecho que les corresponda por cada bimestre, los usuarios efectuarán, por sí mismos, la lectura de los medidores de las tomas de agua (de uso no doméstico) el primer día del bimestre; llevando registro cronológico, por escrito, de las mediciones del consumo de agua que realicen.

En el caso de tomas de agua de uso doméstico, pero cuyo diámetro de entrada es inferior a 19 milímetros, los usuarios podrán solicitar por escrito a la Administración Tributaria Local o a las recaudadoras de rentas, que determinen su consumo de agua como si fueran tomas de uso doméstico.

En el caso de tomas de agua de uso no doméstico, en la que se paga cuota fija considerando el diámetro de la toma, los usuarios deberán pagar ante las oficinas autorizadas los derechos correspondientes. Cuando los usuarios omitan la determinación y declaración del derecho correspondiente a su consumo, la autoridad fiscal hará dichas determinaciones, caso en el cual, además del cobro de los derechos respectivos y su actualización correspondiente, liquidará los recargos y sanciones que correspondan.

Los propietarios o poseedores que usen o aprovechen agua en tomas instaladas en inmuebles de uso habitacional, que habiéndose utilizado para fines distintos vuelvan al de habitación, deberán comunicarlo a la autoridad dentro del bimestre en que este hecho ocurra y en caso de no hacerlo, seguirán declarando conforme al uso anterior, hasta en tanto no realicen la comunicación señalada.

En los edificios de apartamentos, viviendas o locales, por cada uno deberá solicitarse la instalación del aparato medidor.

2. En el caso de que no haya medidor instalado, los derechos señalados se pagarán de acuerdo a lo siguiente:

- Tratándose de tomas de uso doméstico, se pagará una cuota fija, considerando el consumo promedio que corresponda a la colonia catastral en que se encuentre ubicado el inmueble en que está instalada la toma.

- En el caso de tomas de agua consideradas como de uso no doméstico, se pagará una cuota fija bimestral, considerando el diámetro de la toma.

Los pagos bimestrales de los derechos tendrán el carácter de provisionales, debiendo efectuarse los ajustes correspondientes cuando se instale el aparato medidor, desde la fecha en que hubiere solicitado su instalación, ya sea para que los usuarios cubran la diferencia que resulte a su cargo o, bien, para que puedan acreditar contra pagos posteriores las cantidades que pagaron de más.

En los inmuebles que tengan varios departamentos, viviendas, casas, locales o unidades en condominio, en que no exista medidor para cada uno de ellos, el consumo que corresponde a la toma general podrá ser dividido conforme a lo siguiente:

- Dividir el consumo entre el número de viviendas y/o locales. A aquéllos que sean de uso habitacional se les aplica la tarifa para uso doméstico y a los restantes se les aplica por separado, la tarifa para las tomas de agua de uso no doméstico; posteriormente se suman las cantidades de cada uno y da como resultado el importe a pagar.

A pesar de lo anterior, los condóminos tienen la obligación de solicitar ante las autoridades competentes, que en este caso es la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica del Departamento del Distrito Federal, la instalación de aparatos medidores para cada departamento, vivienda, casa o local y uno para las áreas comunes. El consumo de éste, deberán pagarlo entre todos, de acuerdo al indiviso de la propiedad.

En el caso de medidores descompuestos:

En este caso, los usuarios deberán dar aviso de estos hechos y además deberán determinar el derecho a su cargo, con base en que el promedio que resulte de los tres últimos bimestres en que hayan declarado sus consumos.

En caso de omisión, la autoridad podrá cobrar cuota fija y efectuar los ajustes correspondientes cuando se instale un nuevo aparato medidor, sea rehabilitado el descompuesto o pueda realizarse la lectura correspondiente.

3. Las personas físicas y las morales que usen o aprovechen agua residual, residual tratada así como agua potable proporcionada por el Departamento del Distrito Federal, pagarán derechos.

En el caso de tomas en el inmueble, los derechos correspondientes deberán pagarse por bimestres naturales a partir del mes de enero de cada año, dentro de los veinte días de calendario siguientes. Es decir, por el bimestre de enero y febrero se deberá cubrir a más tardar el 20 de marzo. En este caso, la Ley no contempla la posibilidad de pago anual, dado el régimen de consumo medido.

En el caso de tomas en el inmueble, el pago se hará ante las oficinas autorizadas; en los demás casos, los derechos deberán pagarse antes de la prestación del servicio respectivo.

Tratándose de edificios de apartamentos, viviendas o locales, por lo que se otorgue el uso o goce se encuentren sujetos al régimen de propiedad en condominio, con licencia de construcción hasta el 31 de diciembre de 1982, y que tengan instalado aparato medidor únicamente en la toma general, el derecho de agua se calculará aplicando la tarifa del artículo 110 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, al cociente que resulte de dividir el consumo total en el bimestre, entre el número de departamentos, viviendas o locales y el resultado se multiplicará por el número de departamentos, viviendas o locales.

VERIFICACION DEL CONSUMO DE AGUA POR AUTORIDAD COMPETENTE:

Los usuarios están obligados a permitir acceso a las personas autorizadas para verificar el consumo de agua de su vivienda, casa o local.

Estas personas, encargadas de efectuar o verificar la lectura del medidor, deberán identificarse plenamente ante el usuario de la toma tratándose de tomas de agua de uso doméstico, deberán permitirle que revise el registro cronológico de las mediciones del consumo de agua que realizan.

DETERMINACION PRESUNTIVA DEL CONSUMO DE AGUA: (77)

Este caso se puede presentar en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Cuando la toma carezca de medidor o porque no lo han solicitado, teniendo la obligación de hacerlo.

2. Cuando se retire el medidor sin la autorización correspondiente o los medidores hayan sido cambiados de lugar o retirados sin autorización de la autoridades competentes.
3. Cuando el usuario impida u obstaculice la lectura, verificación en instalación de aparatos medidores, así como la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades.
4. Cuando los usuarios no declaren el consumo de agua en los términos de esta Ley.
5. Cuando no funcione el medidor o exista cualquier situación que impida su lectura y no reporten dichas situaciones a la autoridad competente.
6. Cuando estén rotos los sellos del medidor o se haya alterado su funcionamiento.
7. Cuando no lleven el registro cronológico de medición en los casos de tomas de agua de uso no doméstico, para determinar el consumo de agua, cuando lo lleven equivocado o con errores.
8. En los casos que se cometa delito de defraudación en materia de derechos de uso, aprovechamiento o suministro de agua, y
9. Cuando existan circunstancias que impidan u obstaculicen la lectura, verificación e instalación de aparatos medidores, así como la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales. La determinación presuntiva del consumo de agua procederá independientemente de los recargos y sanciones a que haya lugar.

CALCULO DEL CONSUMO DE AGUA, EN LA DETERMINACION PRESUNTIVA DEL CONSUMO DE AGUA.

Para el efecto, las autoridades fiscales llevarán a cabo cualquiera de los siguientes procedimientos. (78)

1. Tomando como base las lecturas que se hagan, una vez instalado o reparado el aparato medidor, las cuales corresponderán a un lapso que en ningún caso será inferior a siete días.
2. Con otra información obtenida por las autoridades fiscales en el ejercicio de sus facultades de comprobación, y

3. Utilizando medios indirectos de investigación en cualquier clase, que el Departamento del Distrito Federal o cualquier otra dependencia gubernamentaria utilice, siendo entre otros:
 - a. Los datos aportados por los propios usuarios en declaraciones presentadas ante las autoridades fiscales federales o del Departamento del Distrito Federal.
 - b. Información solicitada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal
 - c. Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades, y
 - d. Otros medios que permitan el avance tecnológico en la materia.

DERECHOS DE DRENAJE:

(Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, art.116)

Por el uso y aprovechamiento de la red de alcantarillado se pagará anualmente el derecho de drenaje, conforme a las cuotas que se señalan, mismas que tratándose de edificios o condominios horizontales, se pagarán por cada departamento, vivienda o local que tengan.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

IV.2. SOBRE ASPECTOS LABORALES:

Los aspectos laborales, además de las consideraciones fiscales en la autoadministración de condominios, son dos de las situaciones de mayor importancia. Las primeras, para evitar sanciones fiscales y las segundas para asegurar una adecuada relación entre el patrón, que en este caso será el administrador, y el trabajador.

Este inciso pretende proporcionar una orientación a los administradores de condominios, pero a la vez recomendar la asesoría de un abogado en caso que resulten conflictos en este aspecto, ya que con ella se está en mayor posibilidad de un adecuado desenlace.

Como un primer paso para conocer los aspectos laborales que deberá considerar el autoadministrador del condominio, habría que analizar la Ley Federal del Trabajo en sus artículos 132 al 135, que se resumen en el contenido siguiente:

- . Obligaciones del administrador
- . Prohibiciones para el administrador
- . Obligaciones de los trabajadores del condominio
- . Prohibiciones para los trabajadores

Entenderíamos por trabajador a " la persona física que presta a otra, física o moral, un trabajo personal subordinado ".
(Ley Federal del Trabajo art. 8vo)

De igual manera, el artículo 10 de la misma ley define al patrón como: " la persona física o moral que utiliza los servicios de uno o varios trabajadores ".

Entre patrón (administrador) y trabajador existe una relación de trabajo, que cualquiera que sea el acto que le dé origen, se refiere a la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona mediante el pago de un salario (art. 20 de la Ley Federal del Trabajo)

En esta relación podrá o no existir un contrato, que su simple existencia hace que se presuma la existencia de uno. (Ley Federal del Trabajo art. 21) De tal manera que la falta de un contrato escrito siempre será imputable al patrón. (Ley Federal del Trabajo, art. 26)

De lo anterior, es que se pasará a un segundo aspecto de interés referido a la contratación del trabajador.

IV.2.1. CONTRATACION DEL TRABAJADOR:
(Arts. 24 y 26 de la Ley Federal del Trabajo)

Es necesario que el contrato de trabajo se lleve a cabo por escrito, ya que de no cumplirse con esta formalidad, y se llegare a presentar algún problema con el trabajador, se tendrán por ciertos los hechos que éste afirme y corresponderá a la administración del condominio probar lo contrario.

El contrato de trabajo deberá formularse cuando menos, con dos copias, entregándose una al trabajador y la otra la conservará el administrador.

El administrador es el encargado de contratar y remover al personal que dará servicio al condominio, debiendo siempre establecer un contrato con los trabajadores a su servicio. Ya que la falta de contrato es un incumplimiento imputable al patrón, por lo que en ningún caso debe caerse en esta omisión.

Los datos que deberá contener el contrato de trabajo se relacionan a continuación:

- El nombre, nacionalidad, edad, sexo, estado civil y domicilio del trabajador y el nombre o identificación del condominio.
- Señalar si el contrato de trabajo es por obra o tiempo determinado o por tiempo indefinido.
- Con la mayor precisión posible, indicar cuáles son los servicios que deba prestar el trabajador.
- El lugar o lugares del conjunto habitacional o fuera de él, en el que deberá desempeñarse el trabajo.
- La duración de la jornada, la que no puede ser mayor de ocho horas si es diurna, de siete y media horas , si es mixta, y de siete horas si es nocturna.
- El salario que percibirá el trabajador, el que nunca podrá ser menor al salario mínimo general o al salario mínimo profesional en el caso de trabajos especializados como carpinteros, oficiales de albañilería, pintor de casas, edificios y construcciones en general, plomeros, oficial de herrería, cajeros, etc.

- a. Ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
- b. Ante el Instituto Mexicano del Seguro Social
- c. Ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal
- d. Retenciones del impuesto sobre la renta y afiliación al Seguro Social.
- e. Celebrar contrato individual de trabajo, formación de comisiones mixtas, cuadro general de antigüedades, reglamento interior de trabajo, seguridad e higiene, capacitación y adiestramiento.
- f. Registro del reglamento interior del trabajo y de las comisiones mixtas ante la Secretaría del Trabajo y previsión social
- g. INFONAVIT
- h. Y prestación de reciente introducción como lo es el fondo de ahorro para el retiro.

Este aspecto podría considerarse como uno de los puntos negativos de la autoadministración. Ya que de contratarse un servicio profesional de administración externa, estos trámites correrían por su cuenta.

De tal manera, que Ordoñez sugiere (80) " que cuando los condóminos opten por la autoadministración, no estarán sujetos a cumplir con obligaciones de tipo patronal, a menos que ellos mismos lo determinen así por medio de la asamblea.... El hacerlo implicaría un aumento de trabajo y responsabilidades para el administrador".

En caso que la asamblea decida por cumplir con las obligaciones de tipo patronal, el administrador deberá considerar diversos aspectos sobre las condiciones de trabajo que a continuación se relacionan:

- a. Salario: La Comisión Nacional de Salarios Mínimos fija anualmente los salarios mínimos aplicables para el Distrito Federal y demás Estados. La resolución en la que se determinan aparece, por lo general, publicada en el Diario oficial de la Federación en el último mes del año. Esta información también puede encontrarse en los periódicos de mayor circulación y en algunas ediciones de la Ley Federal del Trabajo (art. 82 a 97 de la Ley Federal del Trabajo).
- b. Aguinaldo: El administrador del condominio está obligado a pagar aguinaldo a sus trabajadores antes del 20 de diciembre. Este consistirá, por lo menos, en quince días de salario, y lo deberá entregar a los trabajadores que hayan laborado en forma ininterrumpida durante un año. (art. 87 de la Ley Federal del Trabajo).

Cuando el trabajador labore menos de un año o cuando concluya su relación de trabajo antes del 20 de diciembre, el aguinaldo será proporcional al tiempo que hubiere laborado.

- c. Prima dominical: Si por necesidades de servicio, el trabajador tuviera que laborar en domingo y se le asignara otro día de la semana para descanso, deberá pagársele, además de su salario por este día, una prima dominical equivalente a un veinticinco por ciento, por lo menos, sobre su salario de los días ordinarios de trabajo. (art. 71 de la Ley Federal del Trabajo).
- d. Horas extraordinarias: Si hubiere trabajadores que presten sus servicios después de su jornada ordinaria, esas horas extraordinarias deben pagárseles a un ciento por ciento más del salario que corresponda a las horas normales de trabajo. Asimismo, debe tenerse presente que los trabajadores no pueden laborar más de tres horas extras por día, ni más de nueve horas extraordinarias a la semana. Cuando trabajen más de nueve horas por semana, el tiempo excedente debe pagarse con un doscientos por ciento más del salario ordinario. Si el administrador del condominio no lo cumpliera, se expone a las sanciones que en estos casos imponen las autoridades del trabajo. (arts. 66 al 68 de la Ley Federal del Trabajo).

Por otra parte, si el trabajador tuviera que laborar el día de descanso obligatorio o en su día de descanso semanal, aún cuando no esté obligado a aceptarlo, deberá pagárseles ese día con salario doble, además del salario correspondiente al día de trabajo (art. 73 de la Ley Federal el Trabajo).

- e. Vacaciones y días de descanso: Los trabajadores tienen derecho a un día de descanso durante la semana, con goce de sueldo íntegro, debiéndose procurar que dicho día sea el domingo (art. 69 y 71 de la Ley Federal del Trabajo)

Por otra parte, deberán descansar los siguientes días del año: lo de enero, 5 de febrero, 21 de marzo, 10 de mayo, 16 de septiembre, 20 de noviembre, 25 de diciembre, y el 10 de diciembre de cada seis años, cuando corresponda la transmisión del Poder Ejecutivo Federal (Art. 74 de la Ley Federal del Trabajo).

En lo que se refiere a las vacaciones, los trabajadores que tengan más de un año de servicios, disfrutarán de un período anual de vacaciones pagadas, que en ningún caso puede ser inferior a seis días laborables y que aumentará en dos días laborables, hasta llegar a doce, por cada año subsecuente de servicio. Después del cuarto año, el período de vacaciones deberá aumentarse en dos días por cada cinco años de servicio. Estos períodos de vacaciones son los que establece la Ley como mínimo, pudiendo las partes aumentarlas de mutuo acuerdo. (art. 76 de la Ley Federal del Trabajo)

A los trabajadores que soliciten sus vacaciones a que tuviesen derecho, previamente a su descanso anual, se les deberá pagar una prima no menor del veinticinco por ciento sobre los salarios que correspondan durante el período vacacional. (art. 80 de la Ley Federal del Trabajo)

Las vacaciones deberán concederse dentro de los seis meses siguientes al cumplimiento del año de servicios y la administración deberá entregar anualmente a sus trabajadores una constancia que contenga su antigüedad y de acuerdo a ella, el período de vacaciones que les corresponda y la fecha en que deberán disfrutarlo. (art. 81 de la Ley Federal del Trabajo).

- f. Prima de antigüedad: Esta equivale a doce días de salario con un tope del doble del salario mínimo vigente por cada año de servicio, y debe pagarse a los trabajadores de planta que se separen voluntariamente del servicio después de 15 años, o bien, a aquéllos que se separen por causa justificada o sean separados de manera justificada o injustificada. En caso de muerte, la prima de antigüedad se pagará a los beneficiarios del trabajador, designado por la Junta de Conciliación y Arbitraje (art. 162, 485 y 486 de la Ley Federal del Trabajo)

Respecto a esta prestación, es importante que el administrador de condominios prevea, en la medida de sus posibilidades, el crear un fondo para pagar la prima de antigüedad a los trabajadores que generen este derecho, así como a aquellos que tuviere que indemnizar por posibles despidos injustificados o por cualquier otro concepto que señale la Ley Federal del Trabajo.

Además de las prestaciones que deberá considerar todo administrador de condominios para asegurar una adecuada relación entre patrón y trabajadores. Es también importante señalar que, en caso de incumplimiento de las funciones asignadas a sus trabajadores y por otro motivos de negligencia o faltas a la moral, entre otros, el administrador quedará sin responsabilidad alguna, y podrá despedir a los trabajadores que así lo ameritarán.

De tal manera que el punto siguiente a tratar dentro de este capítulo será:

IV. 2.2. RESCISION DE LA RELACION DE TRABAJO SIN RESPONSABILIDAD PARA EL ADMINISTRADOR:

(Art.47 de la Ley Federal del Trabajo).

- Engaño del trabajador atribuyéndose capacidad, aptitudes o capacidades de que carezca (causal que sólo podrá hacerse valer en el término de 30 días posteriores al inicio de sus labores).
- Cuando el trabajador incurra en faltas de probidad y honradez, actos violentos, amagos, injurias, maltrato dentro y fuera del servicio.
- Alterar la disciplina
- Ocasionar intencionalmente o por alguna negligencia perjuicios materiales en edificios y objetos relacionados con el trabajo.
- Cuando el trabajador comprometa la seguridad de la empresa por su imprudencia o descuido inexcusable.
- Cometer actos inmorales
- Revelar asuntos de carácter reservado.
- Acumular más de tres faltas injustificadas en un periodo de treinta días.
- Desobediencia, siempre que se trate de trabajo contratado.
- Negativa a la adopción de medidas preventivas para evitar accidentes o enfermedades.

- Concurrir a sus labores en estado de embriaguez.
- Pena de prisión que le impida el cumplimiento de su trabajo.
- Causas análogas de igual manera graves y de consecuencias semejantes.

Para comprobar lo anterior, se practicarán investigaciones pertinentes sobre las faltas o irregularidades cometidas por los trabajadores, citándose previamente a éstos y, en su caso, a las personas relacionadas con el hecho, a efecto de tomarles declaración sobre los acontecimientos.

El acta deberá levantarse ante la presencia de dos personas, teniendo cuidado de permitir la participación del sindicato, previo citatorio, en el caso de trabajadores sindicalizados.

Levantada el acta, el patrón deberá dar al trabajador aviso escrito de la fecha y causa o causas de la rescisión.

El aviso deberá comunicarse al trabajador, y en caso de que éste se negare a recibirlo, el patrón, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de rescisión, deberá hacerlo del conocimiento de la Junta de Conciliación y Arbitraje respectiva, proporcionando a ésta el domicilio que tenga registrado y solicitando su notificación al trabajador.

La falta de aviso al trabajador o a la Junta, por sí sólo bastará para considerar que el despido fue injustificado.

IV.2.3. ASPECTOS FISCALES A CONSIDERAR EN LA RELACION LABORAL DE LA ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS:

Dentro del régimen fiscal de condominios para el Distrito Federal que ya se comentaron, es necesario considerar otros aspectos fiscales y que están relacionados con la administración de un condominio. Estos aspectos se refieren a las retenciones y enteros que el administrador deberá considerar respecto a los salarios que pague a los trabajadores a su cargo, de ahí que se incluyan en el inciso correspondiente a la relación laboral.

A. REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES:

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre la renta en sus artículos del 78 al 83 y al código fiscal de la Federación en sus artículos 6, 26 y 27.

El administrador deberá inscribir al personal a su cargo en el R.F.C. y retener impuestos a cuenta del impuesto anual.

La inscripción se lleva a cabo mediante una solicitud presentada ante la Oficina Federal de Hacienda que corresponda a la zona donde está el condominio.

El administrador contará con el plazo de un mes para inscribir a sus trabajadores, considerando la fecha en que inició sus operaciones. (Art. 15 del reglamento del Código fiscal de la federación de febrero de 1984)

La cédula del Registro Federal de Contribuyentes del condominio debe colocarse en lugar visible dentro del condominio.

B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA:**- RETENCION:**

El administrador deberá retener el impuesto sobre la renta sobre el salario que pague a los trabajadores que contrate a su servicio.

No entran en este caso los trabajadores que perciban salario mínimo. (art. 77 de la Ley del impuesto sobre la renta).

Asimismo, el administrador deberá enterar a sus trabajadores a través de la oficina Federal de Hacienda que corresponda.

- RECIBOS PROFESIONALES:

Cada vez que el administrador de un condominio contrate servicio personal independiente y pague honorarios, deberá solicitar recibo en el que consten:

(De acuerdo al art. 88 de la Ley del ipusto sobre la renta; art. 103 del Reglamento del impuesto sobre la renta; art. 29 del Código Fiscal de la Federación y art. 36 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación).

- * Nombre de la persona que percibe los honorarios; domicilio; número de R.F.C, registro patronal del IMSS, Registro de la Tesorería del Distrito Federal, número de cédula profesional, concepto del servicio profesional prestado, domicilio de la persona que recibe los honorarios, lugar y fecha de expedición, cantidad, precio y valor total del servicio, I.V.A. desglosado, cantidad total con letra, documento foliado.
- * Asimismo, de acuerdo al Diario Oficial del 31 de marzo de 1992, en la sección de reglamentos generales, en la regla 23 se establecen nuevas disposiciones al respecto y que el administrador, también deberá considerar: (Disposiciones entradas en vigor a partir del 1o de Octubre de 1992).
- Los recibos deben haber sido impresos por un " taller " autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Los recibos deberán contener: la cédula de R.F.C. reproducida en 2.75 cms. por 5 cms.
- También deberán incluir la leyenda: " La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales ".
- Los datos de identificación del impresor, número de autorización y pie de la imprenta.

- COMPROMISO DE SOLIDARIDAD:

El administrador del condominio deberá hacer retenciones y enteros del impuesto sobre el producto del trabajo, así como recabar los recibos de honorarios porque es solidariamente responsable con los causantes ante el Fisco por falta de pago de esos impuestos.

C. IMPUESTO DEL 1% SOBRE REMUNERACIONES:

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre erogaciones por remuneraciones del trabajo personal prestado bajo la dirección y dependencia de un patrón, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1980.

Como patrón, el administrador de condominios debe enterar a la Oficina Federal de Hacienda más cercana, sobre el 1% de los salarios que pague a sus trabajadores, incluyendo salarios mínimos.

D. INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL:

El primer trámite que deberá llevar a cabo el administrador de condominios será el de dar de alta a sus trabajadores en el Instituto Mexicano del Seguro Social. Para el efecto podrá utilizar la formas correspondientes que proporciona el IMSS. También deberá inscribir a los trabajadores que contrate cuando éstos no estén inscritos, y dar los avisos de altas y bajas, modificaciones de salarios y demás datos que señale la Ley del Seguro Social y sus reglamentos. (Ley del IMSS arts. 19 y 21 y reglamentos del IMSS en lo relativo a afiliación de patrones).

En lo que se refiere a pagos y retenciones, el administrador del condominio está obligado a pagar cuotas al IMSS por sus trabajadores.

Deberá retener y enterar las cuotas al IMSS que deberán cubrirse por sus trabajadores. (art., 19 de la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social). Esos pagos y enteros se harán cada dos meses.

E. INFONAVIT:

El administrador del condominio también deberá inscribir a sus trabajadores, e inscribirse en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores. (Cap III de la Ley Federal del trabajo y Ley el INFONAVIT).

El administrador deberá llevar a cabo las altas y bajas correspondientes, en el día quince o día hábil siguiente del mes impar subsecuente al bimestre por el que deba hacerse la aportación del patrón al INFONAVIT. (Art. 60 del Instituto para inscripción de trabajadores y patrones al INFONAVIT).

La obligación se cumple mediante la primera relación bimestral en la que la administración del condominio consigne sus aportaciones al fondo para cada trabajador, y en las subsecuentes relaciones que se presenten trabajadores de nuevo ingreso.

En lo referente al pago, retención y enteros, que serán aportaciones bimestrales. El administrador deberá considerar el 5% de los salarios integrados en efectivo por cuota diario, y retener del salario de sus trabajadores, las cantidades que señale el INFONAVIT para el pago de los créditos que haya obtenido.

IV. 3. SOBRE ACCIONES APLICABLES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO

IV.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL REGLAMENTO.

Una buena ley de condominio a juicio del licenciado Gustavo R. Velasco, quien proyectó la Ley de 1954, debe dejar deliberadamente lagunas, con la intención de que se suplan con el reglamento particular de cada condominio. Ya que es de esperarse que cada uno de ellos deba prever soluciones a sus problemas particulares.

El reglamento interno del condominio es el documento en el cual se contienen los derechos y las obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios.

El reglamento se aplica no sólo a los condóminos, sino para regular relaciones de éstos con el administrador y de condóminos y terceros, como es el caso de inquilinos.

De tal manera, que cada dueño de condominio tendrá obligaciones sobre la propiedad que le corresponde, así como sobre las áreas comunes o bienes en copropiedad. La Ley incluso prevé que aún y cuando un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y demás disposiciones legales aplicables. (Ley sobre el régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, art. 15)

Las disposiciones del reglamento del condominio obligan a todos y la fuente de la que nace esta obligación es el contrato. Generalmente se elabora por una sola persona. Quienes adquieren un departamento en condominio dan su consentimiento para someterse a él al momento de comprar su departamento, vivienda, casa o local; celebrando así un contrato de los llamados de adhesión, siendo éste la fuente de sus obligaciones

De acuerdo al artículo sexto de la L.R.P.C.I.D.F: en todo contrato para la adquisición de los derechos de un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que preve el artículo cuarto; Y SE HARA CONSTAR QUE SE ENTREGA AL INTERESADO UNA COPIA DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO CERTIFICADA POR NOTARIO PUBLICO..

Para que la asamblea pueda llevar a cabo las modificaciones al reglamento que se juzguen pertinentes; es importante observar lo relativo a la modificación del reglamento, y para ello, se hace referencia al artículo 29 en la parte relativa a las facultades de la asamblea, que en su fracción once establece: MODIFICAR LA ESCRITURA Y EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO EN LOS CASOS Y CONDICIONES QUE PREVEAN LA UNA Y EL OTRO, DENTRO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

IV.3.2. APLICACION DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO.

Retomando lo mencionado en el capítulo segundo respecto a los derechos y obligaciones de los condóminos, es que ambos se regirán por lo dispuesto en el reglamento del condominio. De tal manera es que:

- * Respecto a la propiedad de cada condómino, éste podrá usar, gozar o disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones que establece la Ley del Régimen de Propiedad en condominio para el Distrito Federal y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para el estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38. (Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles del Distrito Federal art. 17)
- * El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos por un mínimo del 75% de éstos. (Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Fedral art 38)
- * Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres...

- * En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o reestablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del artículo 38 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. (L.R.P.C.I.D.F art. 22)

IV.3.2. APLICACION DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE CUOTAS:

El incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento y administración y reserva, es uno de los problemas más frecuentes con los que se tiene que enfrentar el administrador del condominio. De ahí que el reglamento interno deba prevenir las acciones conducentes en caso de incumplimiento.

Por su parte, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece acciones generales que podrán aplicarse de acuerdo a lo siguiente:

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

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

El reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda. (Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal art.37)

Ahora, en el caso de que el que no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador demandará, previo consentimiento del condómino la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiera, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo 38 de la L.R.P.I.C.D.F.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la translativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento, o a los tribunales competentes. (Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, art. 41)

IV.4. LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL:

Debido a las múltiples controversias que se suscitan en los diversos condominios de Distrito Federal y relativos a daños en propiedad común, o en propiedad que afecte áreas comunes, así como por incumplimiento en el pago de las cuotas de administración y mantenimiento y reserva. Se creó un organismo público (de acuerdo al diario oficial de la federación del 25 de enero de 1989) conocido como la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, siendo Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Manuel Camacho Solís.

Se fundamenta en que la Administración Pública del Distrito Federal debe responder cada vez de manera más oportuna y eficaz, tanto en la atención de asuntos que le planteen los particulares, como en la prestación de servicios públicos, siendo indispensable para lograr tal propósito que los habitantes de la entidad federativa dispongan de nuevas vías de interacción con su gobierno.

Este es organismo que busca coadyuvar a los particulares a la defensa de sus intereses, así como presentar quejas e inconformidades, además de obtener orientación e información que requieran.

En la organización de la Procuraduría Social se encuentra la Dirección General de Quejas, que llevará a cabo una serie de funciones, entre las que competen directamente a la solución de problemas en la administración de condominios: (81)

1. Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, abriendo expedientes respecto a aquéllas que procedan en los términos del acuerdo que crea la Procuraduría Social, y de no ser así, proporcionar al denunciante la información u orientación correspondiente.
2. Procurar la conciliación cuando la queja del ciudadano se refiera a otro particular o a quienes presten servicios públicos por virtud de una concesión o autorización.
3. Proporcionar asesoría jurídica que corresponda a quienes lo soliciten cuando este servicio no corresponda en forma expresa a otra autoridad del Departamento del Distrito Federal

De acuerdo al artículo 15, las quejas o inconformidades podrán presentarse directamente en las oficinas centrales de la Procuraduría social o en las destinadas para tal efecto en cada una de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal.

Art. 20o.- La Procuraduría Social será competente para conocer de los casos de controversia entre condóminos de carácter vecinal y de asuntos relacionados con la prestación de un servicio público con motivo de una concesión o autorización del Departamento del Distrito Federal. Al recibirse la queja podrá citarse a las partes para que personalmente comparezcan, caso en el cual se procurará la conciliación entre ellas.

(81) ORDÓÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios. p 253

De no comparecer alguna de las partes o no lograrse la conciliación, se turnará el asunto a la autoridad del Departamento del Distrito Federal a quien corresponda la vigilancia del servicio público concesionado o autorizado, para que resuelva lo que proceda. Tratándose de condominios, la Procuraduría decidirá lo que considere conveniente de conformidad con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables en esta materia.

Las infracciones a las disposiciones del reglamento, a la escritura constitutiva y a la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal podrán consistir en:

- I. Amonestación
- II. Multa
- III. Venta del condominio, hasta subasta pública.

Además de la Procuraduría Social, existe otro organismo encargado de resolver los conflictos que ocurran entre el administrador y los condóminos o entre éstos. Su intervención resulta de gran utilidad, ya que posee los mecanismos para resolver problemas de manera más expedita y con un costo mínimo, ya que la alternativa de encauzarlas a los tribunales consume demasiado tiempo y resulta oneroso.

Ahora bien, la Ley ha procurado prever los posibles conflictos que surjan dentro de los condominios. Sin embargo, será función de la asamblea, y por tanto del administrador, como representante de la misma, establecer las modificaciones y añadiduras pertinentes al reglamento del condominio. De hecho, cada comunidad y condominio presentará sus peculiaridades, de ahí la necesidad de establecer normas y parámetros que ayuden a la mejor convivencia entre condóminos, así como al logro del mantenimiento del inmueble de que se trate.

CONSIDERACIONES Y POSTURA PERSONAL

CONCLUSIONES Y POSTURA PERSONAL:

1. La figura del condominio surge históricamente en la Edad Media, ya que entonces se vieron en la necesidad de aprovechar el estrecho espacio de las ciudades amuralladas.

Nuestra legislación toma el modelo francés del Código de Napoleón, así como a la legislación española que rigió en tiempos de la Colonia y aún empezada la Independencia.
2. El condominio surgió como una solución a la necesidad creciente de vivienda; para aprovechar y abaratar espacios, dando oportunidad a las clases menos privilegiadas de hacerse de un predio.

Hoy, este régimen ha dado también solución a la necesidad de seguridad, incluso de la clase alta, en una ciudad tan conflictiva como la nuestra
3. El individuo es elemento fundamental de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad. De ahí que toda modificación en el sistema de propiedad, influya en la estructura social y económica de la población.

De lo anterior, es que el legislador deba considerar adaptar la norma a esas necesidades y promover en la mejor medida el bienestar social.
4. Es conveniente que la definición de condominio contenida en el artículo 951 del Código Civil tenga apartado especial y no se mantenga bajo el título de copropiedad; para evitar más confusiones históricas, como sucedió en el código napoleónico con la servidumbre, o en la Ley española de 1939 que aparecía bajo el capítulo de copropiedad.

5. Sobre la naturaleza jurídica de la persona del administrador, el artículo de la L.G.P.C. lo considera en relación a los bienes comunes: " el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos..."

Esta lamentable redacción hace que el administrador pueda encontrarse en una situación contraria a la de un condómino, porque se puede dar el caso de que el representado sea demandado por el representante. Este absurdo se debe a que el condómino demandado no deja de tener participación en los bienes comunes.

La Ley de 1954 atinadamente consideraba al administrador como un representante de los condóminos en todos los asuntos comunes; de tal suerte, que el interés del condómino demandado es contrario al de todos los demás condóminos y las acciones que ejecutara el administrador en su contra, eran para velar el interés de todos.

Sin embargo, el artículo 31 en su fracción 13, establece que corresponderá al administrador: " exigir con la representación de los demás condóminos al infractor del artículo 24 las responsabilidades en que incurra".

Por tanto, en este caso se aclara que la representación por parte del administrador es de todos los condóminos y para ejercitarse contra el condómino infractor.

6. En relación con los bienes comunes, el administrador tendrá facultades de representación de un apoderado general de condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con la facultad especial de absolver posiciones. Pero sin las facultades para las que el código civil exige cláusula especial. (art. 2587 C.C.): " para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar... "

7. Es necesario apoyar la autoadministración, ya que de su eficiencia dependerá el bienestar y la plusvalía para los condueños. Por el contrario, la mala autoadministración sólo ocasionará conflictos, mala convivencia entre vecinos, de igual manera afectará negativamente en el valor de la propiedad.

8. La importancia del administrador estriba en que es el encargado de hacer cumplir el reglamento del condominio, velar por su mantenimiento, sana convivencia de los vecinos y asegurar el cumplimiento de los acuerdos pactados entre el conglomerado de condóminos representados en la asamblea.
9. El objetivo de la autoadministración es el de optimizar recursos para incrementar la plusvalía del inmueble sin necesidad de intermediarios.
10. El primer apoyo a la autoadministración es posible ya que la misma legislación la contempla.
11. Es conveniente que la autoadministración se lleve a cabo en condominios pequeños donde se puede desarrollar mejor el espíritu de cooperación y de integración de los condóminos; valores sin los cuales la autoadministración no podría existir, aunque se de la posibilidad jurídica. Por esto, en este trabajo se pone esta gran limitante para la autoadministración. Por ende, no se pretende hacer de ésta la única o mejor forma de administrar, sino señalar los límites de cada tipo de administración.
12. Para que la autoadministración sea efectiva, requiere de la organización de los condóminos, porque es por medio de la asamblea y el comité de vigilancia que se establecen parámetros y lineamientos conforme a los cuales el administrador desempeñará sus funciones. De ello se desprende la necesidad de reforzar en la ley las prescripciones que sustenten la convivencia y organización de los condóminos.
13. Si un administrador mejora la calidad del inmueble, convence y promueve a los condóminos para que el inmueble siempre esté en buenas condiciones.
14. Gran parte de la legislación referida al condominio se encuentra dispersa, lo que hace difícil su interpretación y adecuada aplicación, sobre todo por personal que la desconoce, como sería el caso de la administración entre condóminos. De ahí surge la necesidad de que el legislador promueva la unificación de preceptos aplicables a la mejor administración del condominio.

15. El reglamento de cada condominio se constituye en la piedra angular del sistema de organización del condominio, ya que en él se encuentra el régimen jurídico inmediato aplicable a los condóminos.
16. Para agilizar el ingreso de recursos y mejoras al inmueble, sería conveniente que tanto la ley como el reglamento del condominio señalen como obligatoria la necesidad de fijar una fianza que garantice el pago de cuotas de mantenimiento desde el momento en que jurídicamente un condómino tome posesión de su inmueble. Y así evitar la aplicación del artículo 38 de la L.R.P.C.I.D.F., que podría propiciar que algún condómino se acostumbre a dejar de pagar dos o más meses de sus cuotas de mantenimiento en forma consecutiva.
17. Entre algunas de la principales ventajas de la autoadministración de encuentran las siguientes:
 - Reduce gasto
 - Fomenta cooperación
 - Hace valorar la propiedad
 - Despierta iniciativas
 - Es voluntaria
 - No es difícil de llevarse a cabo
 - Se conocen mejor los pros y contras del inmueble
18. Por lo que respecta a sus contras:
 - Más factible de aplicar efectivamente en condominios pequeños.
 - Frecuente desconocimiento de las funciones de la autoadministración por parte de los condóminos.
 - Mal llevada puede ocasionar un desaliento a los condóminos.

19. Ya que el condominio no está dotado de personalidad jurídica y su representación la tiene la persona que funge como administrador; si se habla de administración externa, la denominación sería la correcta, puesto que es una empresa profesional (un tercero) la dedicada a ello. Pero si se piensa en el término autoadministración, se debe entender que el administrador se está autoadministrando.

De tal suerte que la denominación correcta, sería la de administración entre condóminos.

20. Es importante la figura del notario como fedatario público para auxiliar a las futuras administraciones entre condóminos; pues ellos tienen la experiencia y conocimiento en materia fiscal, mercantil, civil, laboral. Lo recomendable sería que los mismos notarios fomenten este tipo de administración, dándoles un mejor precio por su servicio y la asesoría legal conveniente. Lo anterior, debido a que en la actualidad, los proyectos para la creación de una nueva ley de condominio, pretenden auxiliar a los condóminos a través de las delegaciones políticas.

Desafortunadamente, los trámites burocráticos de las mismas harían más compleja la vida del condominio.

21. Es muy importante la opinión de algunos legisladores como el Lic. Velasco, acerca de dejar deliberadamente lagunas en la ley para que las supla el reglamento del condominio. Y que los reglamentos pudieran disponer con fundamento en el art. 29 fracc. II, que si una mayoría calificada por el 75% de los votos de los condóminos que puedan decidir sobre la modificación del reglamento. Ya que lamentablemente en un condominio, cada condómino puede representar un interés distinto del otro con motivo de su formación, capacidad económica, profesión, cultura, etc. De ahí que deba prevalecer lo que acuerde la mayoría y no necesariamente el total de los condóminos, ya que por las razones citadas, sería muy difícil.

22. La Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio, contempla en su artículo 3o que: " se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional".

Esta prescripción , en definitiva, ayuda a prevenir la lamentable experiencia ocurrida con motivo de la construcción de enormes conjuntos habitacionales en la década de los cincuentas, como fue el caso de la Unidad Habitacional Nonoalco, Tlatelolco; o Benito Juárez. Las cuales, además de olvidar las características del suelo de la ciudad, reunieron en un solo conjunto a un número de familias difícil de manejar y coordinar; para asegurar el sano mantenimiento del inmueble.

De tal suerte, es que desde el punto de vista personal, las licencias de construcción para conjuntos habitacionales bajo el Régimen de condominio, deben aprobar un número de viviendas aun menor al citado por la ley; sobre todo, en el caso de tratarse de administración entre condóminos (autoadministración), con el propósito de asegurar que los condóminos conozcan sus derechos, obligaciones; lo que a su vez, permitirá mejores niveles de convivencia, así como conservar y aumentar el valor de sus viviendas en beneficio de su patrimonio y de la estabilidad urbana en materia de vivienda.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo curso de Derecho Civil. Edit. Porrúa. 4o edición, 1980. México. págs. 446.

AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Condominio. Editorial Abeledo Perrot; 1980. Buenos Aires, Argentina, págs. 205.

ARIES, Phillippe y DUBY, Georges. Historia de la vida privada. Tomo V. De la Primera Guerra Mundial a Nuestros días. Edit. Taurus. Madrid, 1989. p.p.634

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La ciudad, la propiedad privada y el derecho. Editorial Centro de Estudios Demográficos y de desarrollo urbano del colegio de México. México, D.F. 1989 p.p.288

BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de Pisos o departamentos en el derecho mexicano. Editorial Porrúa. México, 1992. p.p. 347

Código Civil. Ediciones Andrade, 15o, abril 1992. págs. 946.

Código Civil Comentado. Tomo II. Instituto de Investigaciones jurídicas, UNAM, 1991. p.222

Ciclo de mesas redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, 1978. Editorial del INFONAVIT. p.p.111

DE IBARROLA, Antonio. Cosas y sucesiones. Edit. Porrúa, 5o edición, 1981. México. págs. 1090.

DE PINA VARA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo II. Editorial Porrúa, 9o edición, 1983. México. págs. 411.

ESPINOZA LOPEZ, Enrique. Ciudad de México, compendio cronológico de su desarrollo urbano. 1521 - 1980. México, 1991

GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El condominio, su constitución, compra-venta y administración. Editorial Trillas, 3o edición, 1992. México, págs.190.

Lev sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal. Ediciones Andrade, 15o edición, abril, 1992.

ORDOÑEZ RUIZ, José Luis y MARTINEZ GARCÍA, Marta Angélica. Mi papá compró un condominio. CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE MEXICO. Noriega Editores, México, 1992. págs. 47

ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios. Normas y elementos fundamentales. Procuraduría social del Departamento del Distrito Federal, México, 1991. págs.

ORDOÑEZ, José Luis, Manual para la autoadministración de condominios. Editorial Limusa, México, 1988. p.p.131

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II. Editorial Porrúa, 11o edición, 1979. México, D.F. págs. 499.