

271

2 es.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

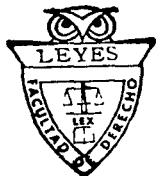
FACULTAD DE DERECHO

EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y
LAS ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA SOCIAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ARMANDO H. ESPINOSA ALMARAZ

ASESORA: LIC. ADRIANA DIAZ DE LA CUEVA



CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO, D. F.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

INTRODUCCION..... 7

CAPITULO I

ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

| | |
|---|----|
| 1.1 ADMINISTRACION PUBLICA..... | 9 |
| 1.2 DIVISION DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA..... | 10 |
| 1.3 FORMAS DE ORGANIZACION ADMINISTRATIVA..... | 10 |
| 1.3.1 Centralizada (Concepto)..... | 10 |
| 1.3.1.1 Poderes de la centralización administrativa..... | 11 |
| 1.3.1.2 Conflictos de competencia..... | 12 |
| 1.3.1.3 Presidente de la República..... | 12 |
| 1.3.1.4 Secretarías de Estado..... | 13 |
| 1.3.1.5 Departamentos Administrativos..... | 14 |
| 1.3.2 Desconcentrada (Concepto)..... | 14 |
| 1.3.3 Descentralizada (Concepto)..... | 16 |
| 1.3.3.1 Elementos de vinculación con la administración central..... | 18 |
| 1.3.3.2 Modalidades de la descentralización..... | 20 |
| 1.4 PROCURADURIAS DE MEXICO..... | 25 |
| 1.4.1. Concepto de Procuraduría y de Procurador..... | 26 |
| 1.5 PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR..... | 31 |
| 1.5.1 Antecedentes..... | 32 |
| 1.5.2 Procuraduría Federal del Consumidor..... | 33 |
| 1.5.3 Atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor..... | 33 |
| 1.5.4 Organización de los consumidores..... | 35 |
| 1.5.5 Medidas sancionadoras..... | 35 |
| 1.5.6 Requisitos para ser Procurador..... | 36 |
| 1.5.7 Facultades del Procurador..... | 36 |
| 1.5.8 Acuerdos del Procurador..... | 36 |
| 1.6 PROCURADURIA SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (Naturaleza Jurídica)..... | 38 |
| 1.6.1. Motivos de su creación..... | 38 |
| 1.6.2 Antecedentes funcionales..... | 38 |
| 1.6.3 Estructura orgánica..... | 39 |
| 1.6.4 Facultades de la Procuraduría Social..... | 41 |
| 1.6.5 Funciones de la Procuraduría Social..... | 41 |
| 1.6.6 Casos donde no interviene la Procuraduría Social..... | 42 |
| 1.6.7 Requisitos para ser Procurador..... | 43 |
| 1.6.8 Facultades del Procurador..... | 43 |
| 1.6.9 Programa de Acción "Apoyo al Condómino"..... | 44 |
| 1.6.10 Logros de la Procuraduría Social..... | 44 |
| 1.6.11 Diferencias de la Procuraduría Social del D.D.F..... | 46 |
| y la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de condominios..... | 47 |

CAPITULO II

ESTUDIO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

| | |
|---|----|
| 2.1 EXPOSICION DE MOTIVOS..... | 49 |
| 2.2 LEY ACTUAL..... | 54 |
| 2.3 ULTIMAS REFORMAS DE LA LEY..... | 55 |
| 2.4 EL CONCEPTO DE CONDOMINIO Y CONDOMINO EN LA LEY DE LA MATERIA..... | 56 |
| 2.5 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO..... | 58 |
| 2.6 CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO..... | 60 |
| 2.7 BIENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO..... | 61 |
| 2.7.1 Areas privativas (Bienes de propiedad exclusiva)..... | 61 |
| 2.7.2 Areas comunes (Bienes de propiedad común)..... | 62 |
| 2.7.3 Areas de copropiedad de condóminos colindantes..... | 63 |
| 2.7.4 Areas de copropiedad de condóminos y áreas comunes..... | 63 |
| 2.7.5 Areas comunes de propiedad de un grupo de condóminos..... | 64 |
| 2.8 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS DE LAS AREAS PRIVATIVAS..... | 64 |
| 2.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS DE LAS AREAS COMUNES..... | 66 |
| 2.10 ASAMBLEAS..... | 67 |
| 2.10.1 Tipos de asambleas..... | 67 |
| 2.10.2 Facultades de las asambleas..... | 68 |
| 2.11 ADMINISTRADOR..... | 69 |
| 2.11.1 Funciones del administrador..... | 69 |
| 2.12 COMITE DE VIGILANCIA (DERECHOS Y OBLIGACIONES)..... | 71 |
| 2.13 REGLAMENTO DEL CONDOMINIO..... | 72 |
| 2.13.1 Elementos del reglamento..... | 72 |
| 2.14 GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS..... | 73 |
| 2.15 DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO..... | 76 |
| 2.16 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL..... | 76 |
| 2.16.1 Formas de constituirse..... | 77 |

CAPITULO III

LA PROCURADURIA SOCIAL Y EL REGIMEN EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL

| | |
|---|----|
| 3.1 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA COPROPIEDAD CONDOMINAL.. | 78 |
| 3.1.1 Derechos y obligaciones de los copropietarios..... | 81 |
| 3.2 CONSTITUCION DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y VIGILANCIA..... | 82 |
| 3.2.1 Alcances del Administrador..... | 83 |
| 3.3 FUNCIONES DEL COMITE DE VIGILANCIA..... | 85 |
| 3.3.1 Designación del comité de vigilancia..... | 86 |
| 3.4 SISTEMAS IDONEOS PARA LA AUTOADMINISTRACION..... | 87 |
| 3.4.1 Elementos que integran la autoadministración..... | 88 |
| 3.5 MOTIVOS DE REFORMAS A LA LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL..... | 94 |
| 3.6 LA CULTURA CONDOMINAL..... | 98 |

CAPITULO IV

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE UN CONDOMINIO O UNIDAD HABITACIONAL

| | |
|---|-----|
| 4.1 ANTECEDENTES..... | 102 |
| 4.2 PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO..... | 103 |
| Capítulo I..... | 104 |
| Capítulo II..... | 105 |
| Capítulo III..... | 107 |
| Capítulo IV..... | 109 |
| Artículos Transitorios..... | 110 |
| Apéndice..... | 111 |

| | |
|-------------------|-----|
| CONCLUSIONES..... | 112 |
|-------------------|-----|

| | |
|-------------------|-----|
| BIBLIOGRAFIA..... | 114 |
|-------------------|-----|

| | |
|-----------------------------|-----|
| LEGISLACION CONSULTADA..... | 116 |
|-----------------------------|-----|

| | |
|-------------|-----|
| ANEXOS..... | 117 |
|-------------|-----|

INTRODUCCION

En la medida en que el régimen de propiedad en condominio, representa una de las formas más elaboradas de propiedad, puede esperarse que, junto con los beneficios que esta forma de tenencia proporciona, aparezcan problemas, tanto por la distribución de derechos como por la asignación y cumplimiento de las responsabilidades que le son inherentes. Tal vez en ninguna otra forma de propiedad se tenga una interrelación tan estrecha entre los diferentes derechos y las distintas responsabilidades individuales, como en el caso de la propiedad en condominio, ni que sea tan importante para el bienestar colectivo presente y, sobre todo, futuro de nuestra sociedad.

La forma de propiedad en condominio con mucha frecuencia se emplea para obtener una vivienda. Esto da por resultado una forma de convivencia muy estrecha, donde las costumbres y actividades de cada uno de los condóminos afectan al resto de los vecinos. Esta íntima convivencia tiene un alto potencial de conflicto y, bajo el régimen de propiedad en condominio, algunas alternativas, como el cambiar de vivienda, tiene un costo muy elevado.

El propósito fundamental que dio origen al presente trabajo, fué el de crear un documento, por medio del cual capacite a quienes, de modo profesional o como un esfuerzo de participación social, habiten para que sea utilizado como texto de consulta por aquellas personas que tengan interés en profundizar en la materia.

Independientemente de esto, esperamos que este trabajo contribuya a evitar que esta Ciudad de México, se convierta en una población de edificios e inmuebles descuidados, abandonados, ruinosos por administradores mal preparados, que no proporcionen oportunamente el mantenimiento ni la conservación apropiados y donde se desconocen los derechos y obligaciones de cada persona que integra el condominio.

Así, como un condominio mal administrado es una desgracia para sus habitantes y reduce el valor del inmueble y el patrimonio de los condóminos; es evidente que uno bien administrado, propiciará no solamente la plusvalía, sino que será un buen lugar para que surja la civilidad entre sus ocupantes. En referencia a las ideas anteriores, el presente trabajo se encuentra dividido en cuatro capítulos.

En el primer capítulo, damos una pequeña semblanza de la administración pública federal, así como los conceptos de Procurador y Procuraduría, para tener una idea mas clara de los mismos; al final del capítulo, analizamos a la Procuraduría Federal del Consumidor y al Procuraduría Social del D.D.F., ya que estas procuradurías son las únicas que tienen la facultad de conocer de los problemas en materia de condominios, a excepción de los tribunales judiciales.

En el segundo capítulo, se realizó un estudio de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual, es la ley suprema que rige a los condóminos en sus condominios o unidades habitacionales, para que exista una mayor convivencia y armonía entre ellos.

En el tercer capítulo, se desarrollan los puntos fundamentales para dar origen al régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal, siempre con la asesoría y colaboración de la Procuraduría Social; también se dan algunas propuestas, para modificar la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para contar con el marco legal necesario, que apoye la solución de los conflictos que surjan entre los condóminos, así como el cumplimiento de sus obligaciones fundamentales.

Para finalizar, en el cuarto capítulo elaboramos un proyecto de reglamento interno para condominio, el cual se desarrollo de la forma más sencilla posible, para que los condóminos lo entiendan y lo lleven a la práctica, para que no tengan ningún pretexto para cumplirlo o violarlo.

CAPITULO I

ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

1.1 ADMINISTRACION PUBLICA

La satisfacción de los intereses colectivos por medio de la función administrativa se realiza fundamentalmente por el Estado; donde se organiza de forma especial adecuada sin perjuicio de que otras organizaciones realicen la misma función administrativa.

La organización especial de que hablamos constituye la Administración Pública, que debe entenderse desde el punto de vista formal como "el organismo público que ha recibido el poder político la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales; y desde el punto de vista material es la actividad de este organismo considerado en sus relaciones con otros organismos semejantes como los particulares para asegurar la ejecución de su misión"⁽¹⁾

La Administración Pública es parte de uno de los Poderes en los que se halla depositada la soberanía del Estado, es decir, el Poder Ejecutivo; donde ninguno de los dos tiene una personalidad propia; sólo constituye uno de los conductos por los cuales se manifiesta la personalidad del mismo Estado; pero al carecer de personalidad, no es obstáculo para que el derecho objetivo regule la situación de los diversos órganos dentro de lo que es precisamente la organización administrativa. De no existir un régimen jurídico que ligue y relaciones a los diferentes órganos estatales, la organización pública tampoco existiría.

Con la amplitud de la función administrativa impone por una parte la necesidad de crear múltiples órganos que se caracterizan por ser esferas especiales de competencia, y por otra parte, por requerir de personas físicas que ejerciten esa competencia.

(1) MOLITOR. *Administration Publique*, UNESCO, 1958, pág. 18

1.2 DIVISION DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA

Los caracteres de competencia de la administración pública, al realizar un acto no se encuentra íntegramente confiada a un sólo órgano, sino que, como garantía para el buen funcionamiento de la administración, se exige la intervención de diversos órganos.

La división de la competencia se hace por lo regular siguiendo los siguientes criterios:

A) **Por razón de territorio.-** La competencia territorial hace referencia a las facultades conferidas a los órganos en razón del espacio dentro del cuál pueden ejercitarla. La competencia administrativa del Presidente de la República, de los Secretarios de Estado, hacen de dichos funcionarios órganos generales de la administración y la competencia del Jefe del Departamento del Distrito Federal y de los agentes de las Secretarías de Estado, dentro de las demarcaciones especiales, en que se divide el territorio, los constituye en órganos locales.

B) **Por razón de materia.-** La competencia por materia deriva, de la atribución a órganos que tienen la misma competencia territorial, de funciones administrativas, respecto a los distintos asuntos que son objeto de la administración.

C) **Por razón de grado.-** La competencia por grado, tiene lugar separando los actos que respecto de un mismo asunto pueden realizarse por los órganos administrativos colocados en diversos niveles. Por lo general, esa distribución se realiza estableciendo unas relaciones de jerarquía que implica subordinación y dependencia de unos órganos y superioridad de otros.

1.3 FORMAS DE ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.

Las formas de organización que se ordenan para constituir y dar unidad a la Administración Pública son las siguientes:

1.3.1 Centralizada (concepto)

La centralización administrativa existe cuando los órganos se encuentran colocados en diversos niveles, pero todos en una situación de dependencia en cada nivel hasta llegar a la cúspide en que se encuentra el jefe supremo de la Administración Pública.

1.3.1.1. Poderes de la Centralización Administrativa.

La centralización administrativa se caracteriza por la relación de jerarquía que liga a los órganos inferiores con los superiores de la administración. Esa relación de jerarquía implica varios poderes que mantienen la unidad de dicha administración a pesar de la diversidad de los órganos que la forman. Dichos poderes, que se refieren unos a la persona de los titulares de los órganos jerarquizados, y otros a los actos que realizan, son los siguientes:

A) **Poder de Decisión.**- La concentración del poder de decisión consiste en que no todos los empleados que forman parte de la organización administrativa tienen la facultad de resolver, realizar actos jurídicos creadores de situaciones de derechos, ni de imponer sus determinaciones. En la organización centralizada existe un número reducido de órganos con competencia para dictar esas resoluciones y para imponer sus determinaciones. Los demás órganos simplemente los actos materiales necesarios para auxiliar a aquellas autoridades, poniendo los asuntos que son de su competencia en estado de resolución. De esta manera, aunque sean muy pocas las autoridades que tienen facultad de resolución, ellas pueden realizar todas las actividades relativas a la administración, en vista de la colaboración de los órganos de preparación.

B) **Poder de Nombramiento.**- Es una característica del régimen centralizado, la facultad que tienen las autoridades superiores para hacer por medio de nombramientos la designación de los titulares de los órganos que les están subordinando. La facultad de nombramiento, sin embargo, no está atribuida a todas las autoridades que forman grados de jerarquía administrativa. Dentro de nuestra organización, al Presidente de la República corresponde únicamente la designación de los empleados de la administración; y sólo excepcionalmente y por virtud de una ley esa facultad está encomendada a otras autoridades.

C) **Poder de Mando.**- El poder de mando consiste en la facultad de las autoridades superiores de dar órdenes e instrucciones; a los órganos inferiores, señalándoles los lineamientos que deben seguir para el ejercicio de las funciones que le están atribuidas. Este poder de mando se ejercita generalmente por medio de órdenes, instrucciones o circulares dirigidas por las autoridades superiores a los empleados que les están subordinados. Las órdenes y las instrucciones pueden tener el carácter de individuales o generales, y las circulares siempre tienen el carácter de generales.

D) Poder de Vigilancia.- El poder de vigilancia es la facultad que las autoridades superiores ejercen con relación a los empleados que de ella dependen; la vigilancia se realiza por medio de actos de carácter puramente material que consisten en exigir rendición de cuentas, en practicar investigaciones o informaciones sobre tramitación de los asuntos, y en general, en todos aquellos actos que tienden a dar conocimiento a las autoridades superiores de la regularidad con que los inferiores están desempeñando sus funciones.

Los actos materiales por medio de los cuales se realiza las funciones de vigilancia pueden eventualmente ser motivo para otros actos de carácter jurídico. Así, cuando por virtud de ellos se comprueba que existe una irregularidad en las actividades del empleado inferior, se origina el procedimiento de responsabilidad de dicho empleado.

1.3.1.2. Conflictos de competencia.

Entre los diversos órganos centralizados, ligados por la relación jerárquica pueden surgir conflictos de competencia, bien porque uno de ellos se atribuya facultad que otro reclame o bien porque ninguno se considere competente para actuar en caso especial.

Como esos conflictos de competencia pueden originar un desorden en la administración o una paralización en su funcionamiento, es natural que el régimen de organización centralizada se considere que la autoridad jerárquica superior tienen la facultad de resolver los conflictos de competencia que surjan entre las autoridades inferiores que le están subordinadas. Este es el fundamento de la disposición contenida en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 24, que faculta al Presidente de la República para resolver por conducto de la Secretaría de Gobernación los casos de duda que puedan surgir con motivo de la aplicación de dicha ley señalando la dependencia a la que corresponda el despacho del asunto. Dentro de la misma ley, pero en su artículo 1 2o. párrafo, señala que la administración pública centralizada la integran, el Presidente de la República, los Secretarios de Estado, los Departamentos Administrativos y el Procurador General de la República.

1.3.1.3 Presidente de la República

El Presidente de la República, único titular del Poder Ejecutivo, tiene en nuestra organización constitucional un doble carácter:

A) Organismo Político.- Su carácter de organismo político deriva de la relación directa e inmediata que guarda con el Estado y con los otros organismos administrativos del mismo Estado. Dentro de la esfera que le señala la ley, su voluntad constituye la voluntad del Estado. En efecto, tal es el sentido de los textos constitucionales que encierran los principios de organización de los poderes públicos. El artículo 39 de la Constitución Política dispone que "la soberanía nacional reside esencial y originalmente en el pueblo"; los artículos 40 y 41 establecen que "es voluntad del pueblo constituirse en una República representativa" y que "el pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de competencia de éstos, y por los de los Estados en lo que toca a sus regímenes interiores".

De los textos copiados se desprende que la Constitución, considera a la soberanía como un poder que no tiene encima de él a ningún otro y que constituye un derecho cuyo titular es el pueblo; resulta que el titular del Poder Ejecutivo, al actuar dentro de la esfera de competencia que la misma constitución le señala, está representando al pueblo en el ejercicio de su soberanía.

B) Organismo Administrativo.- Su carácter de organismo administrativo, se configura al realizar la función administrativa bajo el orden jurídico establecido por el Poder Legislativo.; es decir, ejecutando leyes pero no como una simple tarea mecánica, sino como una tarea más amplia y general. Cuando el Presidente de la República obra como autoridad administrativa, está realizando o siguiendo la voluntad del legislador, constituye el jefe de la administración pública federal, ocupa el lugar más alto de la jerarquía administrativa, concentrando en sus manos los poderes de decisión, de mando y jerárquico necesarios para mantener la unidad en la administración.

1.3.1.4 Secretarías de Estado

La organización de cada Secretaría de Estado requiere la intervención de diversos elementos que colaboran con el Secretario en la resolución de los asuntos que le están encomendados.

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 14 sostiene que "al frente de cada Secretaría habrá un Secretario de Estado, quién para el despacho de los asuntos de su competencia se auxiliará por, los Subsecretarios, Oficial Mayor, Directores,

Subdirectores, jefes y subjefes de Departamento, oficina, sección y mesa y por los demás funcionario que establezcan el reglamento interior respectivo y otras disposiciones legales".

El artículo 16 de la ley mencionada, dispone que " corresponde originalmente a los titulares de las Secretarías el trámite y resolución de los asuntos de su competencia, pero que para la mejor organización del trabajo podrán delegar en los funcionarios cualquiera de sus facultades, excepto aquellas que por disposiciones de ley o reglamento interior respectivo, deban ser ejercidas precisamente por dichos titulares". Además la ley dispone en su artículo 19, "que el titular de cada Dependencia expedirá los manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público, con información detallada sobre atribuciones, estructuras y funciones, así como los sistemas de comunicación y coordinación, y los grados de autoridad y responsabilidad. Dichos manuales deberán mantenerse permanentemente actualizados y publicarlos en el Diario Oficial de la Federación".

1.3.1.5 Departamentos Administrativos

En lo que se refiere a los Departamentos Administrativos, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, señala en sus artículos 15 y 16, "que al frente de cada Departamento Administrativo habrá un Jefe de Departamento que se auxiliará en sus funciones por secretarios generales, oficial mayor , directores, subdirectores, jefes y subjefes de oficina, sección y mesa y los demás funcionarios que establezcan otras disposiciones legales, y que las facultades que originalmente corresponden al jefe del Departamento pueden ser delegadas en los funcionarios inferiores, salvo aquellas que por ley o reglamento deban ser ejercidas precisamente por el titular.

1.3.2 Desconcentrada (Concepto)

Es una forma de organización administrativa y se presenta, en términos generales, como tendencias de distribución de las competencias de la administración pública para realizar un proceso funcional que destape la unidad y la eficacia. Si este reparto se hace dentro de la misma persona jurídica estatal, dándole ciertas facultades para la actuación, y decisión a sus órganos surge la desconcentración que es un reparto de competencias entre órganos de la misma persona jurídica pública, ejerciendo su competencia con determinadas modalidades, que son las que dan origen a la desconcentración.

En la forma de la desconcentración, el Estado atribuye un limitado poder de actuación y decisión a órganos que administra más o menos directamente, que no están alejados del poder central, con el objeto de descongestionar a los órganos centrales, para dar solución fluida y mejor a los asuntos administrativos.

En la ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en su artículo 17 nos señala "que para la más eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de sus competencia, las Secretarías de Estado y los Departamentos Administrativos podrán contar con órganos administrativos desconcentrados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito territorial que determine en cada caso".

Aún antes la ley orgánica citada se registraron constantemente delegaciones de facultades de decisión y firma de resoluciones en favor de funcionarios subordinados a los titulares de Secretarías y Departamentos de Estado, lo cual ha contribuido a descargarlos de una buena parte de sus labores y ha permitido a funcionarios de nivel inferior tomar decisiones rápidas y oportunas en beneficio de la administración misma y consecuentemente en beneficio de los administrados.

La figura de la desconcentración fue practicada de mucho tiempo atrás, como lo demuestran las agencias regionales de diversas Secretarías de Estado, como son las de Agricultura, Industria y Comercio, de Pesca, de Salud, Comunicaciones, Hacienda, etc. Por otra parte en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 27 de diciembre de 1979, se introdujo de manera formal en la legislación mexicana la desconcentración administrativa, al dividir el Distrito Federal en 16 Delegaciones y encomendar a cada una de ellas a funcionarios nombrados por el Jefe del Departamento y dotados de atribuciones desconcentradas en términos de ley, los reglamentos y los acuerdos del propio Jefe del Departamento.

Se han venido también desconcentrando facultades en delegaciones forestales regionales: en oficinas en Guadalajara y Monterrey para la expedición de pasaportes de la competencia de la Secretaría de Relaciones Exteriores; en oficinas regionales de la Secretaría de Gobernación y de otras dependencias del Ejecutivo.

"Las instituciones desconcentradas en nuestro país adoptan diversas formas y denominaciones, sin determinar adecuadamente el régimen a que corresponden ya que o se les acerca demasiado a la descentralización o se les reducen sus facultades hasta colocarlas en la órbita del régimen centralizado. La desconcentración ha revestido en nuestro sistema administrativo estas formas: Instituciones, Juntas, Institutos, Consejos, Comités, Patronatos, Uniones, Comisiones, Direcciones, etc."⁽²⁾

Por otra parte, la figura de la desconcentración, "si bien es cierto que están íntimamente ligadas a la organización centralizada, por la relación jerárquica de que se ha hablado, su establecimiento obedece en primer lugar a que sus actividades son de carácter esencialmente técnico y no político y en segundo lugar, a que en su función, por razón misma a su creación precisa, una mayor independencia, es decir, gozan de lo que la doctrina llama autonomía técnica"⁽³⁾

Algunos tratadistas opinan que la desconcentración, "es el paso de transición obligado de la centralización a la descentralización. Al respecto, conviene señalar que las instituciones jurídicas, no son seres biológicos que alcancen distintos grados de evolución por sí mismos, sino que es la realidad social lo que determina su configuración, pudiéndose entonces aceptar que una institución, en un momento dado se convierta de desconcentrada a descentralizada, existiendo la posibilidad que por así requerirlo las exigencias y fines estatales, quede sumida en la centralización"⁽⁴⁾

1.3.3. Descentralizada (Concepto)

"La descentralización es el régimen administrativo de un ente público que parcialmente administra asuntos específicos con determinada autonomía e independencia y sin dejar de formar parte del Estado, el cual no prescinde de su poder público regulador y de la tutela administrativa"⁽⁵⁾

La descentralización administrativa representa una corriente que día a día va tomando mayor incremento en los Estados contemporáneos y que en términos generales consiste en

(2) SERRA Rojas, Andrés. *Derecho Administrativo* 2a. edición, Porrúa, 1989, págs. 542 y sigs.

(3) CASTELLANOS Couñña, Horacio. *El Estado y los Organismos descentralizados*, pág. 131.

(4) COUTINO, Horacio. *Ibidem* pág 132.

(5) SERRA Rojas, Andrés. *Op. Cit* pág 332.

confiar algunas actividades administrativas a órganos que guardan con la administración centralizada una relación diversa de la de jerarquía, pero sin que dejen de existir respecto de ellas las facultades indispensables para conservar la unidad de poder.

La descentralización administrativa ha obedecido, a la necesidad de dar satisfacción a las ideas democráticas y a la conveniencia de dar mayor eficacia a la gestión de intereses locales, para lo cual el estado Constituye autoridades administrativas cuyos titulares se eligen por los mismos individuos cuyos intereses se van a ver comprometidos con la acción de dichas autoridades.

Se ha pretendido que es característica esencial de la descentralización, la existencia de una personalidad jurídica especial y de un patrimonio propio de los organismos descentralizados.

Sin negar que estos organismos gocen de personalidad jurídica y de patrimonio propio, no puede afirmarse que siempre que existen la personalidad jurídica y de patrimonio, se está frente a un órgano descentralizado, como sucede con el caso del Departamento del Distrito Federal que, a pesar de tener dichas características, conserva su calidad de órgano centralizado.

El otorgamiento de la personalidad y del patrimonio puede obedecer a alguno de estos dos motivos: el de dar a un organismo determinado, una simple autonomía técnica o el de concederle una verdadera autonomía orgánica.

La ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en su artículo 45, considera como organismos descentralizados a "las instituciones creadas por disposición del Congreso de la Unión o en su caso por el Ejecutivo Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, cualquiera que sea la estructura legal que adopten".

Como todas las entidades paraestatales, éstas pueden ser de carácter financiero o no financiero.

- Los organismos descentralizados financieros, se rigen por su legislación específica, y sólo de manera supletoria por la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; tales son los casos del Banco de México y el Patronato del Ahorro Nacional.

- En cuanto a los organismos descentralizados no financieros, exclusión hecha de las universidades e instituciones de educación superior con autonomía y de la Procuraduría Federal del Consumidor, se rigen fundamentalmente por la ley arriba mencionada; como ejemplos de este tipo de entidades paraestatales productivas son entre otras, Petróleos Mexicanos (Pemex), Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), Ferrocarriles Nacionales de México (Ferroviales), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

La Ley Federal de las Entidades Paraestatales, en su artículo 14 nos señala " que son organismos descentralizados las personas jurídicas creadas conforme a lo dispuesto por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y cuyo objeto sea:

- A) La realización de actividades correspondientes a las áreas estratégicas o prioritarias;
- B) La prestación de un servicio público o social; o
- C) La obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.

1.3.3.1 Elementos de vinculación con la Administración Central.

Desde el punto de vista del régimen administrativo de los organismos descentralizado, deben considerarse todos aquellos elementos que fijan una vinculación con la administración central. Esos elementos pueden reducirse a los siguientes :

A) **Naturaleza de las atribuciones que realiza el organismo.**- El organismo descentralizado, constituye un organismo encargado de realizar atribuciones que al Estado corresponden. La atribución que realiza debe ser una atribución de carácter técnico, pues para los servicios que tienden a garantizar la seguridad en el interior y la protección en el exterior, cuya gestión demanda una dirección unitaria y enérgica, no existe ninguna razón para dar a los agentes mismos encargados del servicio de la dirección, la impulsión; habría tal vez plena dirección del servicio. Por último la atribución que se ejercita por medio del organismo, es, por las razones mismas que fundan su disgregación de la administración central, una atribución especial, de tal

modo que el establecimiento encargado de realizarla tiene limitada su competencia a la especialidad de la atribución que le corresponde.

B) La creación de la Organización Descentralizada.- El organismo descentralizado tiene, de conformidad con los lineamientos de la legislación, una personalidad jurídica, que se crea por una ley del Congreso de la Unión o por decreto del Ejecutivo Federal. Respecto de la autoridad facultada para crear un organismo descentralizado, se suscita la duda de si puede serlo el Ejecutivo de la Unión, pues de acuerdo con nuestra tradición jurídica, la personalidad moral sólo puede otorgarse por una ley del Congreso y no por disposición del Ejecutivo; también surge la cuestión de determinar si el Ejecutivo tiene facultades legales para constituir el patrimonio del organismo descentralizado, cuando al crearlo destina fondos público, pues debe tenerse presente que tal disposición sólo puede autorizarse en el presupuesto de egresos o en la ley según el artículo 126 Constitucional.

C) Su extinción.- De la misma manera que la creación constituye un acto que emana del Estado, la resolución de extinción debe tener el mismo origen. El artículo 16 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, determina "que la extinción o liquidación del organismo, deberá ser resuelta por el Presidente de la República cuando no cumpla con sus fines u objeto o cuyo funcionamiento no sea ya convincente para la economía o interés nacionales." Para el caso de extinción, la Ley de Bienes Nacionales en su artículo 3o. fracción IV, considera "que entran al dominio privado de la Federación, los bienes que hayan formado parte de entidades paraestatales que se extingan, en la parte que correspondan a la Federación."

D) Los poderes de la Administración Central sobre el Personal y sobre los actos del Organismo.- Respecto de los poderes de la administración central, tiene sobre los funcionarios y empleados del establecimiento y sobre los actos que realizan, se presenta la diversidad de grados a que en un principio nos referimos. El personal que integra el establecimiento tiene los caracteres generales que corresponden al personal que presta sus servicios en la administración central del Estado, salvo determinación especial de la ley que en algunos casos ha sometido a dicho personal a la legislación general en materia de trabajo, como ocurre tratándose de los trabajadores petroleros y de los ferrocarrileros. Los poderes de dicha administración central, en lo que hace al nombramiento de los directores del establecimiento, pueden variar grandemente, pero en la legislación mexicana salvo unas cuantas excepcionales, esos directores son nombrados por el Presidente de la República.

1.3.3.2 Modalidades de la Descentralización

La naturaleza técnica industrial o comercial de los actos que tiene que realizar la Administración Descentralizada, la obliga a sustraer dichos actos del conocimiento de los funcionarios y empleados centralizados y los encomienda a elementos que tengan la preparación suficiente para atenderlos. Por otro lado, con frecuencia la Administración Descentralizada se descarga de algunas de sus labores, encomendando facultades de consulta, de decisión o de ejecución a ciertos organismos constituidos por elementos particulares que no forman parte de la misma administración, así mismo la descentralización ha adoptado las siguientes modalidades:

1) **Descentralización Por Colaboración.** La descentralización por colaboración, se origina cuando el Estado va adquiriendo mayor injerencia en la vida privada y cuando, como consecuencia, se le van presentando problemas para cuya resolución se requiere una preparación técnica de que carecen los funcionarios políticos y los empleados administrativos de carrera. Para tal evento, y ante la imposibilidad de crear organismos especializados, se impone o autoriza a organizaciones privadas su colaboración, haciéndolas participar en el ejercicio privado de las funciones públicas.

La teoría que sobre el particular ha formado Donato Donati, "establece que dos son los elementos que caracterizan la descentralización por colaboración: A) El ejercicio de una función pública, es decir de una actividad desarrollada en interés del Estado; B) El ejercicio de dicha actividad en nombre propio de la organización privada."⁽⁶⁾

La descentralización por colaboración se caracteriza por no constituir parte integrante de la organización administrativa, por realizarse mediante organismos privados que al ejercitar una función pública colaboran con aquella organización, constituyen, según la expresión de Bernard Geny "instituciones colocadas en los límites del derecho público y del derecho privado, que descargan a la administración de una parte de sus tareas sin atenuar de manera apreciable su eficacia y su autoridad sobre los administradores"⁽⁷⁾

(6) DONATO, Donat. *Principi generali di diritto amministrativo*, 3a. ed. Padova, 1932, pág 123

(7) GENY, Bernard. *La collaboration des particuliers avec l'Administration*, Paris, 1930, págs 137,138.

Clasificación de la Descentralización por Colaboración.

Son de muy variada índole las instituciones que colaboran con la administración, pero pueden ser clasificados en tres grupos principales, tomando como punto de partida el elemento de la función administrativa cuyo ejercicio les está encomendado:

A) **Consulta.**- Las Cámaras de Comercio e Industria y las Asociaciones Agrícolas, tienen facultades que principal, aunque no exclusivamente, son de consulta.

B) **Ejecución.**- Las empresas concesionarias, los contratantes en contratos administrativos y los establecimientos incorporados de enseñanza, están colaborando en la ejecución de la función administrativa.

C) **Decisión.**- Los Comisariados Ejidales establecidos por la legislación agraria, constituyen organismos asociados a las funciones de decisión y ejecución.

Elementos Fundamentales de la Descentralización por Colaboración

El examen precedente, que se refiere a algunos de los principales casos, en que , de acuerdo con nuestras leyes, existe descentralización por colaboración, nos pone en actitud de desprender los elementos fundamentales, que forman el ejercicio de la función administrativa:

A) **Autorización del Poder Público.** El acto de autorización del poder público determina, una situación jurídica general que sólo puede ser modificada o revocada por otro acto administrativo, cuando la ley así lo prevenga y precisamente en los términos en que ella lo establezca. De manera que una modificación o revocación fuera de sus términos, constituye una violación a la ley, objetable en la *vía* y *forma* establecidas en la legislación para tal clase de violaciones . Pero si esto es indudable, también lo es que el Poder público, puede en cualquier momento modificar la situación jurídica general creada por la ley anterior, suprimiéndola por completo o sujetándola a diversa regulación.

B) **Facultades de Vigilancia y Control.**- La facultad de vigilancia y control es la que se reserva la administración central respecto de las instituciones colaboradoras. Esa facultad, según se expone por la doctrina que se conforma al sistema de nuestra legislación implica el poder de retirar la autorización, de vigilar la selección del personal y de comprobar de una manera continua el funcionamiento de la

institución colaboradora. El ejercicio de éstos poderes varía según el grado de importancia de la función autorizada.

El mínimo más allá del cual se pierde toda vinculación con la autoridad, está constituido por el poder de retirar la autorización, poder que constituye propiamente un poder de policía.

2) Descentralización Por Región. La descentralización por región consiste en el establecimiento de una organización administrativa destinada a manejar los intereses colectivos que corresponden a la población radicada en una determinada circunscripción territorial.

Causas de la descentralización por región.

Las razones que han conducido a este régimen de descentralización por región consisten fundamentalmente en que él se adapta de una manera más efectiva a las aspiraciones democráticas, ya que da oportunidad a los interesados de hacer la designación de las autoridades que han de manejar los negocios que les son comunes, y unida a la posibilidad que tienen todos los vecinos de la circunscripción territorial de llegar a ser electos, constituye una participación del pueblo en los negocios públicos que le afectan.

Desde el punto de vista de la administración, la descentralización por región significa la posibilidad de una gestión más eficaz de los servicios públicos y, por lo mismo, una realización más adecuada de las atribuciones que al Estado corresponden.

Desventajas de la Descentralización Por Región.

- Existen algunos inconvenientes al régimen de descentralización por región, que fundamentalmente consisten en que dicho régimen debilita el poder central, disminuye su fuerza y le impide, en un momento dado, atender eficazmente a la satisfacción de las necesidades colectivas.
- También se señala como otra desventaja el de que dicha descentralización por región coincide con una descentralización política, siendo los mismos los órganos administrativos y los órganos políticos, lo que trae como consecuencia la intervención de factores de esa índole en administración, con perjuicio de ésta.

– Por último, dando cabida a factores políticos que se ha dado en las organizaciones descentralizadas por región, el personal se nombra dentro de los elementos políticos o que tienen relaciones con ellos, sin preocuparse por la competencia para los cargos, lo cual naturalmente, trae como resultado un deficiente funcionamiento de los servicios.

El Municipio

Siendo la organización municipal la forma en que la legislación mexicana ha adoptado a la descentralización por región, vamos a indicar que el Municipio no constituye una unidad soberana dentro del Estado, ni un poder que se encuentra al lado de los poderes expresamente establecidos por la Constitución Política; el Municipio es una forma en que el Estado descentraliza los servicios públicos correspondientes a una circunscripción territorial determinada.

De acuerdo con el artículo 115 Constitucional primer párrafo, reformado y adicionado el 3 de febrero de 1983, señala "que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de organización política y administrativa, el Municipio Libre"⁽⁸⁾

Teoría Clásica del Municipio.

Muy discutido es en doctrina el problema relativo al origen de los poderes que implica la organización municipal; se ha pensado que los derechos de las colectividades locales son derechos propios, atribuidos a una personalidad jurídica constituida por acto colectivo.

Esta concepción del Municipio ha llevado a la teoría clásica a señalar como caracteres de la descentralización por región, cuyo tipo más importante lo constituye, la organización municipal, los cuatro siguientes:

- A) La existencia de una personalidad jurídica.
- B) La concesión por el Estado de derechos públicos en favor de esa personalidad.
- C) La creación de un patrimonio cuyo titular es la propia personalidad.

(8) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Comisión Federal Electoral, México, 1990, pág 121

D) La existencia de uno o varios órganos de representación de la persona moral.

El tratadista Bonnard, sostiene en su tratado de Derecho Administrativo, señala en la forma siguiente el ejercicio de los poderes de las autoridades descentralizadas por región:

" 1) Por una acción de la opinión pública de la colectividad local.

2) Por una cierta autonomía del poder local.

3) Por una limitación de esa autonomía a causa de la acción que el poder central puede ejercer sobre las autoridades locales"⁽⁹⁾.

Organos de Representación del Municipio

El Municipio con personalidad moral requiere de órganos que lo representen. De acuerdo con el sistema de la legislación mexicana, los órganos de representación del Municipio están constituidos por:

A) **Ayuntamiento.**- El Ayuntamiento constituye un cuerpo deliberante con facultades no sólo de carácter consultivo, sino principalmente con facultades de decisión.

B) **Presidente Municipal.**- El Presidente Municipal viene a ser el órgano ejecutivo por medio del cual se realizan los acuerdos del Ayuntamiento.

Facultades del Municipio

Para resumir los rasgos generales de la legislación mexicana en materia municipal, podemos decir que el Municipio tiene facultades que se pueden agrupar en tres categorías:

1) **Facultades para la administración de los intereses locales del Municipio.** Con la municipalización de los servicios públicos realizada en la práctica respecto de algunos de ellos, como son los de provisión de aguas, alumbrado público, etc; constituye una de las pretensiones de los regímenes socialistas, porque por medio de ella la comunidad recibe la utilidad por la explotación de los servicios que, en otra forma, iría a parar a manos de contratistas o concesionarios que sólo intervienen por motivos de lucro.

(9) BONNARD, Roger. *Précis élémentaire de Droit Administratif*, Paris, 1935, pág 174

2) **Facultades para el manejo de la hacienda municipal.** El Municipio, de acuerdo con el sistema constitucional, goza de personalidad jurídica para todos los efectos legales. Es, pues, propietario de bienes y tiene o puede adquirir derechos sobre los propios bienes y celebrar contratos de muy diversa naturaleza; y el manejo del patrimonio de Municipio naturalmente tiene que estar en relación con los bienes que formen dicho patrimonio.

3) **Facultades que tiene el Ayuntamiento como primer autoridad política del lugar.** Los Ayuntamientos auxilian a las autoridades centrales en el cumplimiento de las disposiciones que a éstas interesan; así como en la organización de las elecciones para poderes públicos del Estado o de la Federación para la integración de los jurados, para la aplicación y ejecución de leyes que dicta el poder central. Además en su carácter de autoridad política, el Municipio es el encargado del mantenimiento del orden dentro de su jurisdicción territorial; de formular los reglamentos de gobierno y de las actividades comerciales, industriales, culturales, de salubridad, etc.

1.4 PROCURADURIAS EN MEXICO

No es objeto de este trabajo el estudio y análisis de las funciones que desempeñan las diversas Procuradurías, ya sean estas de naturaleza federal o de orden común, pues esto rebasara el contenido del presente, cuyas pretensiones sean las más importantes y que estén relacionadas con los problemas de los condóminos en el Distrito Federal.

La vivienda es en México, uno de los temas de mayor importancia y de preocupación para el gobierno federal. Basta señalar que la preferencia de la vivienda popular, a pesar de la gran demanda que existe, es un renglón de confortación para quienes de manera comercial, financiera tengan la adquisición o construcción de casas-habitación.

Un indicador de la necesidad de mejorar la regulación en materia de vivienda son: la Procuraduría Federal del Consumidor y la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, instituciones en donde se presentan y tratan de encontrar solución a las quejas en materia de vivienda.

La figura legal del condominio surge con el propósito de solucionar el problema de la vivienda en la Ciudad de México, que se ha venido acrecentando por el patrón de

crecimiento que ha seguido la ciudad y el ritmo acelerado con que ha crecido, principalmente por personas de otros estados de la república que vienen a radicar a la Ciudad de México.

Las personas que vienen de otros estados, así como las que viven en la Ciudad de México, deben de tener la posibilidad de adquirir la vivienda que antes rentaban, seguridad de tener un inmueble, posibilidad de ahorrar parte del ingreso que se dedicaba a la renta, asegurar la propiedad de un inmueble para la familia, son entre otras razones de dedicar este trabajo profesional al análisis, estudio, evaluación y propuestas de la institución del condominio.

Para tener un mejor entendimiento de la procuraduría en México, es conveniente definir previamente las voces de "Procuraduría" y "Procurador", exponiendo a continuación las diversas instituciones que existen en México.

1.4.1 Concepto de Procuraduría y de Procurador

Procuraduría

El diccionario de la Real Academia de la lengua Española el concepto de Procuraduría, en su primera acepción como el "Oficio o cargo de procurador o procuradora", conforme a su segundo significado señala "Oficina donde despacha el procurador" por lo tanto, al estar hablando de la Procuraduría estaremos refiriendonos tanto al inmueble que ocupa el procurador y demás personal, como al oficio mismo o cargo de procurador.

Procurador

Resulta que el diccionario citado anteriormente, señala el contenido de Procurador como aquel "que en virtud de poder o facultad de otro ejecuta en su nombre una cosa" o bien "el que , con la necesaria habilitación legal, ejerce ante los tribunales la representación de cada interesado en juicio".

El Diccionario Jurídico Mexicano, señala en su concepto de Procuraduría mexicana " en su significación más amplia, como es el oficio o cargo de procurador, que realiza funciones de procuración; es decir llevar acabo diligencias de cuidado y el manejo adecuado de los negocios de otro". Por otro lado el concepto de Procurador que maneja el diccionario antes mencionado es aquel "donde no solamente es el titular de una

dependencia encargada de administrar justicia; sino también el abogado o licenciado en derecho que defiende ante los tribunales, en forma oral o escrita, los intereses de las personas que le encomiendan sus asuntos".

A su vez la Enciclopedia Jurídica Omeba, maneja el concepto de Procurador como "poder o facultad de otro que ejecuta en su nombre una cosa. En las comunidades, es el sujeto por cuyas manos corren las dependencias económicas de la casa o los negocios y diligencias de su provincia."

Procurador de Cortés. También llamado Procurador en Cortés del reino, era cada uno de los individuos que, elegido por las provincias, formaban bajo el régimen del Estatuto Real.

Procurador Síndico General. Este Procurador era el sujeto que en los ayuntamientos ó consejos tenía el cargo de promover los intereses de los pueblos, defendía sus derechos y se quejaba de los agravios que le hacían. Así mismo caracterizaba al que se nombraba por elección de los pueblos, y principalmente en aquellos en que el oficio de Procurador Síndico General era perpetuo o vitalicio".

En la ley de las siete Partidas, Procurador es "aquel que recaba ó hace algunos pleitos ó cosas ajenas por mandato del dueño de ellas" ⁽¹⁰⁾

Sin embargo, el Diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia, nos enumera otros tipos de procuradores:

Procurador Astricto. Es aquel que estaba obligado a seguir ciertas causas, especialmente criminales porque nunca se procedía de oficio en ellas.

Procurador Voluntario. Es aquel que viendo abandonado los bienes ó negocios de algún ausente, toma a su cargo espontáneamente sin orden, ni mandato su cuidado y dirección, movido sólo por piedad ó por razón de amistad o parentesco.

(10) Ley 1, Título 5, Partida 3, citada por Escribe, Joaquín. *Diccionario Razonado de legislación y jurisprudencia. Norbajacaliforniana, México, 1974, pág 1386.*

Procurador en el Comercio. Serán árbitros los comerciantes de seguir sus litigios en nombre propio, o de constituir por apoderados especiales para hacerlo a sus factores ó mancebos que tengan 25 cumplidos; pero habiéndose de valer de persona que no tenga la calidad de dependiente de su establecimiento mercantil, no podrán ser representados sino por los procuradores de causas del tribunal ante que penda el juicio. Antiguamente se llamaba Personero, porque ese presenta en juicio ó fuera de él en el lugar de la persona mandante.

Procurador Extrajudicial. Es aquel que puede haber tomado a su cargo el desempeño de los negocios ajenos en virtud de mandato del dueño o sin su noticia; en el primer caso se llama mandatario, y en el segundo se llamaba entre los romanos negotiorum gestor entre nosotros no tiene nombre en particular, pero se designa con la denominación de administrador voluntario.

Procurador Judicial. El maestro Eduardo Pallares nos dice, que con estas palabras se mencionan las personas autorizadas por la ley para representar ante los tribunales a las partes y a los terceros intervinientes, y agrega que, "Los Procuradores Judiciales, como una institución auxiliar de la administración de justicia no existen actualmente en nuestro Derecho, pero sí existieron en el pasado y muchas legislaciones extranjeras los establecen con nombres diversos.

Acerca del origen ó historia de éstos agentes judiciales, es conveniente decir que fueron desconocidos en Grecia y en los primeros tiempos de Roma, aparecieron en los tribunales de este pueblo, bajo el sistema formulario, pasando del Derecho Romano a nuestra legislación, primeramente a la Goda y después a los Códigos posteriores que contienen disposiciones más circunstanciadas en que se organizó y da carácter público a los representantes y se marcaron sus obligaciones y derechos.

En nuestras primitivas leyes no era obligatoria la comparecencia en juicio por medio del Procurador, sino en algunos casos determinados. Posteriormente se hizo obligatorio el nombramiento del Procurador cuando había que comparecer en los tribunales superiores; más no se creyó debe hacer extensiva esta obligación respecto de los juzgados inferiores⁽¹¹⁾

(11) *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 16a. ed., Porrúa, México, 1984, págs 654, 655.

Agrega el maestro Pallares que no se debe confundir la institución de los Procuradores judiciales con los Mandatarios judiciales que reglamenta el Código Civil en el capítulo relativo al mandato. Estos últimos no tienen el carácter forzoso, sino que actúan por la libre voluntad de los litigantes, que otorgan poder a la persona que ellos eligen para que los represente en juicio. Los Procuradores antes mencionados son personas autorizadas por el Estado para representar en juicio a los particulares, sin que éstos puedan comparecer personalmente, sino a través de aquellos.

El Procurador en la Legislación Mexicana.

Las leyes mexicanas, a diferencia de la Ley Española, no han establecido la institución de los procuradores judiciales con el carácter de obligatoria. El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, previene "que los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, podrán comparecer en juicio"⁽¹²⁾ de lo que se infiere que el nombramiento de éste último es facultativo y no obligatorio.

"Por Procurador judicial se entiende, según el código Civil vigente para el Distrito Federal, el mandatario nombrado para asuntos judiciales. En el mandato propiamente dicho, la representación tienen por objeto que lo hecho por el procurador judicial se considere realizado por la persona a quien representa."⁽¹³⁾

Las leyes antiguas vigentes en México exigían para que el procurador judicial pudiese actuar en un juicio lo que se llamaba bastateo del poder hecho por un letrado. Tal requisito consistía en que un abogado examinaba el poder y dictaminaba que era bastante para que el apoderado pudiese iniciar y continuar el juicio hasta su terminación. Esa garantía ha sido suprimida. No se piense por lo anteriormente dicho que el poder que ostente el procurador judicial no ha de ser lo bastante idóneo para el fin supradicho. En efecto, el citado Código de Procedimientos Civiles exige que el poder sea bastante, y aunque la ley no lo exprese, por la palabra bastante se ha de entender lo suficiente para iniciar, proseguir y determinar el juicio.

(12) Código de Procedimientos Civiles, 6a. ed., Castillo-Ruiz, México, 1992, pág. 11.

(13) Código Civil, 61a. ed., Porrúa, México, 1992, pág. 442

En materia sustantiva, el Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República, en materia federal, en sus artículos 2585 y 2594, regula la procuración judicial, como una especie de mandato.

Conforme a este ordenamiento jurídico, el mandato judicial se puede otorgar en escritura pública o en documento privado, presentado y ratificado ante el juez que conozca el asunto. El mismo principio rige para la sustitución del poder.

El artículo 2587 precisa en qué casos es necesario poder o cláusula especial para que el procurador lleve acabo determinados actos, tales como desistir de la acción, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, ceder bienes, recibir pagos, recusar, etc.

El artículo 2588 precisa las obligaciones del procurador judicial, especialmente la de pagar los gastos que se causen por su estancia, con el derecho de exigir después su reembolso del mandante; la de seguir el juicio en todas sus instancias y, en general, cuando sea necesaria para defender los intereses del mandante.

El artículo 2589 prohíbe al procurador que ha aceptado el mandato de una de las partes admitir el del contrario en el mismo juicio, aunque renuncie; si lo hace incurre en el delito de prevaricato.

El artículo 2590 prohíbe al procurador revelar a la parte contraria los secretos de su poderdante, o suministrar documentos o datos que los perjudique.

El artículo 2591 establece que el procurador que tuviere justo impedimento para desempeñar su encargo no podrá abandonarlo sin subsistir el mandato si tiene facultades para ello o sin avisar a su mandante, para que nombre a otra persona.

El artículo 2592 enumera los casos en que se cesa la representación del procurador.

Opinión Personal

Actualmente, en la Ciudad de México, los diferentes tipos de Procuradurías que existen tienen una institución jurídica polifacética, pues en alguna de ellas tiene por objeto la investigación de hechos tipificados como delitos así como el ejercicio de la acción penal por ejemplo; en otras, se constituye en representante y defensor de personas que pertenecen a determinados grupos sociales o con determinados estados civiles; y en otro aspecto, son órganos descentralizados con atribuciones propias de las autoridades administrativas. Por esta razón es muy difícil proporcionar una definición que incluya a todas las procuradurías de México e incluyan todos los aspectos que manejan cada una de ellas.

En cuanto al Procurador de México, se da la misma situación, porque, algunas veces se utiliza la voz de Procurador para referirse única y exclusivamente al titular de la Procuraduría, y en otras ocasiones se usa para designar a todas las personas que cumplen las funciones de representación y defensa atribuidas a la institución que representan.

1.5 PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR (NATURALEZA JURIDICA)

Por disposición del artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, del 19 de diciembre de 1975, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 1975 " La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora..."

En cuanto hace a la naturaleza jurídica de la Procuraduría Federal del Consumidor, dentro del ámbito doctrinal, el maestro Jorge Barrera Graf, en contra de lo que establece la ley, en su artículo 57, afirma "que la Procuraduría no es un organismo público descentralizado, pues no constituye una forma descentralización por servicio, ni presta un servicio público o de orden técnico; tampoco tiene una fuente propia de ingresos. Además, los actos que efectúa en representación de la población consumidora señalados por el

artículo 59 de su ley, no pueden atribuirse a un órgano descentralizado de Administración Pública⁽¹⁴⁾.

Algunos tribunales de circuito en materia administrativa que han conocido de juicios de amparo, en los que se ha discutido el carácter de autoridad de la Procuraduría, han resuelto que su rango de autoridad es indiscutible, en razón de que la misma Ley Federal de Protección al Consumidor le da esa naturaleza habiéndose aceptado también, por parte de dichos Tribunales, que constitucionalmente tiene facultades sancionadoras.

1.5.1 Antecedentes

Históricamente, según Donalt Rowart, la Procuraduría que nos ocupa es una derivación del Ombudsman sueco-finlandés, que ejercía las funciones de representante de los ciudadanos afectados por actos de los funcionarios públicos, que sufran los excesos de sus facultades.

Ombudsman, se refiere a una persona que actúa como vocero ó representante de otra, como lo que realiza el justitie Ombudsman en el parlamento sueco, en favor de los ciudadanos. No es el Ombudsman una institución exclusivamente protectora de los consumidores, sino de los ciudadanos en general; en cambio en el sistema anglosajón el consumidor Ombudsman , sí realiza el papel específico de velar por los intereses de los consumidores, como afirma el maestro Jorge Sánchez Córdero Dávila.

En los escritos de Macdermot nos dice, que en ocasiones se piensa que el Ombudsman es una institución básicamente anglosajona, inútil en los países de jus civile, que gozan de un sistema desarrollado de Derecho Administrativo; sin embargo, aún cuando ésta institución se ha difundido con mayor rapidez en los países de derecho común; también es verdad que se originó en un país de Jus civile (Suecia) y que muchas otras naciones con igual sistema jurídico la han acogido como Francia, que la adoptó en 1973, bajo la denominación de le mediateur.

(14) BARRERA, Graf, Jorge, *La Ley Federal de Protección al Consumidor, Jurídica Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, México, 1976*

La tarea más importante que se atribuyó al cargo, creado en 1713 y ejercido por el Procurador supremo (Hogaste Ombusmannen), era la de supervisar el cumplimiento de las leyes y reglamentos, cuidando que los servicios públicos desempeñan su trabajo adecuadamente.

1.5.2 Procuraduría Federal del Consumidor

Tras estos brevísimos antecedentes de la Procuraduría Federal del Consumidor, debemos decir, en cuanto al funcionamiento del Instituto en México, que si bien tiene sus oficinas centrales en la capital de la República, también es verdad que, conforme a lo previsto por el artículo 58, párrafo primero, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se han establecido delegaciones en cada una de las Entidades y en aquellas ciudades que, por su importancia y actividad hacen indispensable la existencia de esta institución.

Resulta ilustrativo señalar que, hasta 1990, se encontraban delegaciones foráneas en Acapulco, Aguascalientes, Campeche, Cancún, Ciudad Juárez, Ciudad Lázaro Cárdenas, Ciudad Victoria, Ciudad Obregón, Coahuila de Zaragoza, Colima, Cuernavaca, Culiacán, Chetumal, Chihuahua, Durango, Guadalajara, Hermosillo, La Paz, León, Mazatlán, Mérida, Mexicali, Monclova, Monterrey, Morelia, Oaxaca, Pachuca, Puebla, Querétaro, Reynosa, Salina Cruz, Saltillo, San Luis Potosí, Tampico, Tepic Tijuana, Tlaxcala, Toluca, Torreón, Tuxtla Gutiérrez, Veracruz, Villahermosa, Zacatecas, y Zamora; de las delegaciones Metropolitanas en Ciudad Nezahualcóyotl y Tlanepantla, en el Estado de México y en las siguientes Delegaciones Políticas del Departamento de Distrito Federal: Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Tláhuac y Xochimilco.

1.5.3 Atribuciones de Procuraduría Federal del Consumidor

La Procuraduría del Consumidor tiene conforme al texto del artículo 59 de la ley:

- A) La facultad de representar los intereses de la población consumidora ante cualquier clase de autoridades, ya sean administrativas o jurisdiccionales; en este último caso, previo otorgamiento del mandato correspondiente, para el supuesto de que la solución pueda trascender al tratamiento de los intereses colectivos;

- B) También representa colectivamente a los consumidores, ante entidades u organismos privados y ante los proveedores de bienes o los prestadores de servicios,
- C) Estudia y propone a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, las medidas encaminadas a proteger los derechos de los consumidores, en contra de prácticas industriales, comerciales o en la prestación de servicios que les afecten;
- D) Asesora gratuitamente a los consumidores;
- E) Denuncia ante las autoridades competentes de los casos de violación de precios, normas de calidad, peso, medidas y otras características de productos y servicios, así como la presunta existencia de prácticas monopólicas o que tiendan a crear monopolios y las que violen las disposiciones del artículo 28 Constitucional y las leyes reglamentarias;
- F) Concilia las diferencias entre proveedores y consumidores, fungiendo como amigable componedor entre las partes;
- G) Denuncia al Ministerio Público o a las autoridades competentes los hechos que puedan constituir delitos o infracciones;
- H) Excita a las autoridades competentes para que combatan, detengan modifiquen o eviten prácticas que lesionan los intereses de los consumidores o de la economía popular, notificando estas excitativas al Instituto Nacional del Consumidor, cuando lo juzga conveniente;
- I) Organiza y maneja el Registro Público de Contratos de Adhesión;
- J) Promueve la constitución de organizaciones de consumidores, préstandoles la asesoría necesaria y , en general, velar dentro del ámbito de sus competencia, por el cumplimiento de la ley en cita y de las disposiciones emanadas de ella.

Además de las anteriores atribuciones, la Procuraduría Federal del Consumidor debe solicitar a la autoridad administrativa, que corresponda, que regule la venta de productos o la prestación de servicios perjudiciales para la salud de los consumidores o que generen efectos perniciosos para la sociedad en general, ya sea por causas inherentes a los productos o servicios o por su empleo inadecuado o anárquico, según lo previsto en el artículo 62 de la ley. Por otra parte, debe vigilar que " los contratos de adhesión no contengan cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas a cargo de los

consumidores o les impongan obligaciones inequitativas*, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la ley citada.

1.5.4 Organización de los Consumidores

La Ley Federal de Protección al Consumidor indica que deben coadyuvar a la Procuraduría toda clase de autoridades federales, estatales, y municipales, así como las organizaciones de consumidores creadas con el fin de defender sus intereses. Para la organización de éstos, la Procuraduría Federal del Consumidor a través de la Subprocuraduría competente y con fundamento en la fracción XIV del artículo 59 de la ley, ha diseñado un programa nacional de organización colectiva de los consumidores, con el propósito de integrar comités de protección al consumidor, cuyas funciones son divulgar el contenido de la Ley Federal de Protección al Consumidor, orientar al consumidor en el conocimiento y defensa de derechos que esta ley les concede y recibir quejas y transmitir las a las delegaciones correspondientes de la Procuraduría, entre otras.

1.5.5 Medidas Sancionadoras

Para el desempeño de sus funciones, establece el artículo 66 de la ley, la Procuraduría Federal del Consumidor puede imponer multas o pedir el auxilio de la fuerza pública, pero si éstos medios de apremio fueren insuficientes, pueden ejercer acción contra el rebelde, por el delito cometido en contra de la autoridad.

En los conflictos que se dan entre proveedores y consumidores o en las reclamaciones de éstos en contra de comerciantes, industriales, empresas de participación estatal, etc. la Procuraduría Federal del Consumidor actúa como amigable componedor o como árbitro, desahogando las quejas o reclamaciones conforme a las reglas procesales que señala el artículo 59 de la ley.

Las normas que rigen el procedimiento arbitral de estricto derecho, cuando a él se remiten las partes, son fijadas convencionalmente por los interesados, siendo suplementarias las aplicaciones del Código de Comercio y , a falta de disposición en éste, las de la legislación procesal civil local correspondiente, con fundamento en el artículo 59, fracción VIII, inciso c) de la ley que se comenta.

Las resoluciones que dicte la Procuraduría durante el procedimiento arbitral de estricto derecho son revocables; cuando intervenga en amigable composición resolverá de buena fé guardada y sus resoluciones sólo admitirán la aclaración; en cambio, los laudos que dicte en juicio arbitral de estricto derecho no admitirán recurso alguno, sí así lo pactan las partes en el compromiso arbitral, atento a lo dispuesto en el inciso c) del invocado artículo 59.

1.5.6 Requisitos para ser Procurador

Al frente de la Procuraduría está el Procurador Federal, quién es nombrado y removido libremente por el Presidente de la República; para ocupar este cargo se requiere ser ciudadano mexicano por nacimiento, y tener el título de Licenciado en Derecho (artículo 61 de la ley).

1.5.7 Facultades del Procurador

Las facultades otorgadas al Procurador son las de:

- A) Representar, legalmente a la Procuraduría;
- B) Nombrar y renovar al personal de la institución fijándole funciones y remuneraciones;
- C) Crear las unidades técnicas y administrativas que requiera el organismo para su buen funcionamiento;
- D) Expedir los manuales de organización, procedimientos y servicios al público necesarios;
- E) Proponer el presupuesto de la Procuraduría y autorizar su ejercicio, una vez aprobado; delegar facultades en los subalternos mediante acuerdos publicados en el Diario Oficial de la Federación
- F) Y, en general, ejercer las atribuciones que a la Procuraduría le confieren las diversas disposiciones legales (artículo 60 de la ley)

1.5.8 Acuerdos del Procurador

Con el propósito de desconcentrar y descentralizar sus funciones y hacer más expedita la solución de los conflictos entre proveedores y consumidores, el Procurador ha emitido

diversos acuerdos, entre los que cabe destacar el acuerdo que delega en los delegados de la Procuraduría Federal del Consumidor las facultades necesarias para ejercer las atribuciones de la institución excepción hecha de las previstas en los artículos 62 y 63 de la ley (Diario Oficial de la Federación del 27 de febrero de 1980); el Acuerdo por el que se faculta al subprocurador técnico para determinar las políticas y criterios jurídicos uniformes en los casos de recursos administrativos, denuncias, incidentes de nulidad y excepciones procesales, que se tramitarán y resolverán por conducto de la Dirección General de asuntos jurídicos (Diario Oficial de la Federación del 28 de julio de 1983); Acuerdo por el que se facultad al subprocurador técnico para imponer, modificar y revocar las sanciones previstas en el artículo 86 fracción I de la ley (Diario Oficial de la Federación del 28 de julio de 1983); Acuerdo por el cual se establece que en sus ausencias temporales al Procurador será suplido por subprocurador técnico en los asuntos jurídicos y por el subprocurador Ejecutivo en todo lo concerniente al área administrativa (Diario Oficial de la Federación del 30 de agosto de 1983); Acuerdo por el que delega sus facultades en el subprocurador técnico y en el Director General de Quejas para el trámite, acuerdo y resolución de los asuntos, que son de la competencia de dicha Dirección (Diario Oficial de la Federación del 30 de agosto de 1983); Acuerdo por el que faculta al subprocurador técnico, al Director General de Conciliación, al subdirector General de Conciliación y al Jefe de departamento de Conciliación, a tramitar, acordar y resolver los asuntos de la competencia de la citada Dirección General (Diario Oficial de la Federación del 27 de enero de 1984); etc.

La Procuraduría ha realizado una campaña permanente de verificación de precios, normas de control de calidad y otras características de bienes y servicios., visitando directamente las negociaciones en toda la República Mexicana.

A través de estudios socio-económicos (115 documentos entre 1976 y 1981), la institución ha analizado y propuesto toda clase de medidas encaminadas a proteger a los consumidores. Hasta 1981 se habfan constituido 4,746 comités de defensa del consumidor en toda la República, representando a más de tres millones de personas. Con la realización de 20 mil reuniones aproximadamente con organizaciones colectivas con la asistencia de 742 mil personas y el reparto de material informativo, se ha logrado informar y concientizar a la población consumidora de los derechos que les otorga la Ley Federal de Protección al Consumidor y la forma de ejercerlos.

1.6 PROCURADURÍA SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (NATURALEZA JURÍDICA)

Por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal del 23 de enero de 1989, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 25 de enero de 1989, se crea la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, como un órgano desconcentrado del Departamento del Distrito Federal, constituyéndose en una instancia de participación ciudadana, expedita, gratuita y sin formalidades procedimentales, que coadyuva con el Jefe del Departamento del Distrito Federal a efecto de que los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos a cargo del Departamento del Distrito Federal y de las entidades paraestatales sectorizadas al mismo se realicen apegadas a los principios de legalidad, eficiencia, honestidad y oportunidad.

La Procuraduría Social del D.D.F. estará dotada de autonomía financiera, técnica, administrativa y operativa, y su actuación e interacción con los particulares se realizará sin perjuicio de las facultades que las disposiciones legales confieren a las unidades administrativas y entidades sectorizadas del Departamento del Distrito Federal.

1.6.1 Motivos de su creación

Su creación obedeció a la necesidad de modernizar la administración pública para adecuarla a los requerimientos de la nueva etapa de desarrollo social y económico del país y como respuesta a la exigencia de la sociedad, para evitar y rectificar las deficiencias o irregularidades que se presenten en el ejercicio de la función pública, otorgándose facultades de actuar como instancia gratuita, ágil y sin formalidad al servicio de la comunidad para recibir quejas e inconformidades contra actos u omisiones de las autoridades capitalinas o irregularidades en la prestación de los servicios públicos a cargo del departamento, de sus entidades sectorizadas o de los particulares que los presten en virtud de autorización o concesión, sin que su intervención impida el ejercicio de las vías administrativas o jurisdiccionales conferidas por las leyes.

1.6.2 Antecedentes Funcionales

La Procuraduría Social es concebida como un medio de control de la Administración Pública del Departamento del Distrito Federal, pretendiendo mejorar las relaciones de dicha administración con los ciudadanos, evitando o rectificando las deficiencias o

irregularidades y lograr que los funcionarios actúen con mayor sensibilidad en la atención a la ciudadanía, y que ésta acepte el cumplimiento de las normas establecidas. Se busca la modernización de la actuación administrativa y la defensa de los derechos del individuo. La Procuraduría Social, es la versión mexicana del "Ombudsman" administrativo; por medio de él se reciben y resuelven las inconformidades ciudadanas frente a una administración pública local cada día más compleja, debido a factores muy diversos, propios del crecimiento y desarrollo sociales.

Las determinaciones de la Procuraduría Social no establecen una relación vinculatoria a la autoridad ni significará una obligación desde el punto de vista de la legalidad formal, obteniendo el cumplimiento de sus sugerencias y dictámenes con base en la autoridad moral y en la independencia funcional.

La independencia funcional, significa que no se encuentra sujeta a ninguna relación de jerarquía o dependencia hacia los órganos de la Administración Pública ante los que va a intervenir, por lo que, aunadas a sus elevados fines tuteladores de los derechos del ciudadano, sus opiniones o sugerencias tienen una fuerza moral que produce una ascendencia en las estructuras y en la sociedad en su conjunto.

Las unidades administrativas a las que se dirige dicha institución acceden a realizar las sugerencias que se les envía, en cumplimiento al principio de colaboración, el cual supone una coordinación voluntaria de los diversos entes públicos para lograr los fines del estado.

Para realizar su función, recibe las quejas e inconformidades que le presentan los particulares sin exigir requisito alguno de formalidad, por lo que pueden presentarse en forma escrita o verbal, por individuos o grupos sociales, sin importar su filiación política, credo religioso o condición económica

Estructura Orgánica.

La institución inició sus actividades en forma oficial a partir del día 17 de julio de 1989. Se estructuró internamente en dos subprocuradurías: la de Quejas y la de Recomendaciones.

A la Subprocuraduría de Quejas, se le asignaron las funciones de atender y solucionar la quejas, procurar la conciliación cuando la inconformidad vincule a otro particular o a quienes presten servicios públicos al amparo de autorización o concesión, dar orientación, información y asesoramiento a los poseedores o adquirentes de vivienda de interés social, así como a todo solicitante aunque el asunto no fuera competencia de la procuraduría.

A la subprocuraduría de Recomendaciones, se le facultó para establecer los criterios para la realización de los proyectos de recomendación sobre quejas recibidas y emitir el dictamen correspondiente, vigilar el resultado de las recomendaciones o sugerencias dictadas, establecer los procedimientos y criterios de notificación a las autoridades o prestadores de servicios y al usuario sobre el trámite y resultado de su inconformidad, integrar y mantener actualizado el centro de documentación para apoyar las labores de la Procuraduría, determinar mecanismos de análisis de las quejas relacionadas con actos de concesionarios de servicios de Departamento del Distrito Federal, y definir los criterios de análisis de los problemas que afectan a la ciudadanía y de las circulares, decretos, reglamentos y leyes vigentes aplicables en el Distrito Federal, en función de las quejas recibidas y, en su caso, emitir los proyectos de sugerencias correspondientes.

La Procuraduría realizó, en 1990, una exhaustiva revisión de su organización interna con la finalidad de mejorar la estructura orgánica que le permitiera desarrollar de manera fluida sus actividades y establecer la debida congruencia entre las áreas que la integran, las funciones asignadas, las facultades conferidas y los procedimientos establecidos.

Como resultado de dicha revisión, se llevó a cabo su reestructuración administrativa distribuyendo su ámbito competencial en dos Subprocuradurías: La de Quejas y recomendaciones en Substitución de la de Inconformidades y la de Concertación Social en lugar de la de Recomendaciones, dotando a cada una de ellas de iguales atribuciones en el conocimiento de las quejas o inconformidades planteadas, distinguiéndose únicamente su función de acuerdo con la naturaleza individual o colectiva del problema. De acuerdo a los requerimientos de la Procuraduría, se aseguraron nuevas funciones a sus áreas de reciente creación.

1.6.4 Facultades de la Procuraduría Social

Dentro de la tarea tuteladora de los derechos del ciudadano y de control administrativo, la Procuraduría Social, cuenta con las siguientes facultades o prerrogativas: (Art. 1, Manual de Organización de la Procuraduría Social)

A) **Facultad para solicitar informes a la autoridad.** Congruente con su función de atención de quejas e inconformidades de los particulares, la Procuraduría Social tiene el derecho para solicitar a la autoridad un *informe* sobre los hechos materia de la queja, a fin de estar en posibilidades de sugerir la solución respectiva a la queja o inconformidad.

B) **Facultad indagatoria o de investigación.** En ejercicio de esta facultad, la Procuraduría Social puede hacerse presente ante los órganos administrativos y realizar una investigación para recabar información y documentación, limitada sólo al ámbito de la supuesta violación de derechos expuesta en la queja.

Para el caso de que la autoridad se niegue a dar información o permitir el acceso a la documentación requerida, la Procuraduría Social podrá dirigirse al superior jerárquico para obtener lo solicitado y puede poner en conocimiento al titular de la entidad administrativa.

Esta facultad indagatoria también se extiende al ámbito de actuación de los particulares que al amparo de una concesión o autorización prestan un servicio público, a efecto de lograr en forma directa se respeten los derechos del usuario. Esta investigación se realiza sin menoscabo de las garantías de audiencia y seguridad jurídica que asisten al particular prestador del servicio.

C) **Publicar las recomendaciones.** Como un medio de presión moral para que el funcionario acate las sugerencias.

1.6.5 Funciones de la Procuraduría Social

De manera específica las funciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal, son las que se enumeran a continuación: (Art. 4 Acuerdo de creación de la Procuraduría Social)

1) Recibir quejas e inconformidades por actos u omisiones de autoridades administrativas del Distrito Federal, así como por irregularidades en la prestación de los servicios públicos, ya sea a cargo del propio Departamento del Distrito Federal, una entidad paraestatal o un particular en uso y aprovechamiento de una concesión o autorización.

2) Proporcionar al ciudadano orientación jurídica y administrativa.

3) Promover el cambio administrativo ante la presencia de prácticas administrativas que, aun cuando están dentro de la legalidad, contravienen los principios de eficiencia y oportunidad que deben regir la actuación de la administración pública.

4) Prestar asesoría a los poseedores y adquirientes de vivienda de interés social en todo aquello que se refiera a la celebración de actos jurídicos y contratos necesarios para obtener su adquisición.

5) Instruir y asesorar a los propietarios de inmuebles en condominio en el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables en esta materia; así como en todo lo relacionado a la administración del inmueble, conciliando los conflictos que sobre esta materia se susciten entre condóminos o entre éstos y la administración.

1.6.6. Casos donde no interviene la Procuraduría Social

De conformidad con el artículo 9, del Acuerdo de creación de la Procuraduría Social; no procederán las quejas o inconformidades que se presenten en forma de anónimo, o de mala fé, las que representen perjuicio para los derechos de terceros, o las que versan sobre:

- A) Cuando se trate de actos de carácter político,
- B) Cuando la queja esté relacionada con la seguridad del Estado,
- C) Cuando se trate de asuntos sujetos a juicio,
- D) Cuando se trate de conflictos laborales entre el Departamento del Distrito Federal y sus trabajadores,
- E) Cuando los actos motivo de la queja tengan una antigüedad mayor de seis meses a la fecha de presentación de la denuncia,

F) Cuando los actos denunciados los hubiere realizado el Departamento del Distrito Federal no como autoridad o en la prestación de un servicio público, sino que son actos que realizó en sus relaciones de coordinación con los particulares.

1.6.7 Requisitos para ser Procurador

La Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, estará a cargo de un procurador que será nombrado por el Jefe del Propio Departamento del Distrito Federal, y tendrá que contar con los siguientes requisitos, de conformidad con el artículo 13, del Acuerdo de Creación de la Procuraduría Social:

- 1) Ser ciudadano mexicano por nacimiento.
- 2) Tener residencia en el Distrito Federal no menor de dos años inmediatamente anteriores a la fecha de sus designación.
- 3) Tener amplios conocimientos de Administración Pública.
- 4) Ser mayor de 30 años
- 5) Gozar de reconocido prestigio y honorabilidad.

1.6.8 Facultades del Procurador

El Procurador Social del Departamento del Distrito Federal, tendrá las siguientes facultades: (Art. 6 Manual de Organización de la Procuraduría Social)

- 1) Establecer, dirigir y controlar la Procuraduría Social, de acuerdo con las metas y políticas que señale el Jefe del Departamento del Distrito Federal.
- 2) Someter a acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal los asuntos que lo ameriten y los informes periódicos sobre asuntos de su competencia.
- 3) Desempeñar las comisiones que le confiera el Jefe del Departamento del Distrito Federal e informarle de sus resultado.
- 4) Nombrar, promover y remover a los servidores públicos de la Procuraduría Social, recabando el previo acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, cuando se trate de los nombramientos de subprocuradores.

- 5) Someter a la consideración del Jefe del D.D.F., las propuestas de organización y presupuestales de la Procuraduría Social.
- 6) Expedir los manuales de procedimientos y de servicios al público y los demás que sean necesarios.
- 7) Expedir los acuerdos delegatorios de facultades y aquéllos de carácter general necesario para fijar procedimientos y reglas a observar en el desempeño de las actividades de la Procuraduría Social.
- 8) Aprobar los convenios que se celebren con instituciones diversas para el mejor desempeño de las funciones de la Procuraduría Social.

1.6.9 Programa de Acción "Apoyo al Condómino"

La Procuraduría Social ha contribuido en la formación de una cultura condominal, inexistente en el pasado inmediato, dando asesoría y orientación a los condóminos al capacitarlos en el conocimiento de las disposiciones legales que norman el régimen de propiedad en condominio, en la elaboración de sus reglamento interno, en la constitución de sus órganos de administración y vigilancia y en los sistemas idóneos para la autoadministración, así como interviniendo en la solución amigable, por la vía conciliatoria de los problemas que se generan por la diaria convivencia.

La obra "Todo sobre la administración de condominios, normas y elementos fundamentales" del autor Lic. José Luis Ordoñez Ruiz, ha sido un factor muy importante, que ha contribuido de manera significativa en la formación de esta cultura, razón por la cual y gracias a la desinteresada solidaridad del autor y de la Cámara Nacional de Comercio para la institución, se procedió a editarla y distribuirla gratuitamente entre los condóminos interesados en la materia.

Durante el año de 1990 se proporcionaron 10,030 orientaciones y asesorías sobre asuntos de naturaleza condominal, se realizaron 800 investigaciones de campo necesarias para coadyuvar en la correcta organización de condominios y unidades habitacionales y 325 asambleas de condóminos para formar sus comités de administración y de vigilancia, e igual número de talleres de capacitación, se registraron 306 condominios ya debidamente integrados y capacitados, a los que se les da seguimiento para supervisar su correcta operatividad, se efectuaron 350 conciliaciones que solucionaron problemas entre

condóminos o entre estos y la administración e imprimiéndose y distribuyendo una cantidad considerable de 8 diferentes trípticos.

Durante el año de 1991, dentro de su organización interna, la institución llevó a cabo la reestructuración del área encargada de atender los problemas de vivienda, distribuyendo su competencia en dos vertientes: una para el trámite y solución de asuntos relativos a unidades habitacionales con más de 80 condóminos, y otra, para el conocimiento de problemas de condominios hasta de 80 condóminos. La reorganización administrativa interna del área mencionada, entre otras finalidades, obedeció a la intención de agilizar los procedimientos y simplificar trámites, ya que la problemática entre los tipos de condominios citados es distinta.

Se proporcionarán 19,095 orientaciones y asesorías sobre asuntos de materia condominal, se practicaron 774 investigaciones de campo, 475 asambleas de condóminos se realizaron para integrar sus comités de administración y vigilancia y se impartieron igual número de talleres de capacitación, se registraron 408 condominios ya debidamente integrados y capacitados, a los que se les da seguimiento para supervisar su correcta operación, se efectuaron 701 conciliaciones que solucionaron problemas entre condóminos o entre estos y la administración.

En el año de 1992, el programa de "apoyo al condómino" ha fomentado y desarrollado la cultura condominal como base para mejorar la convivencia vecinal, explicando objetivamente los alcances y naturaleza de los derechos y obligaciones que le corresponden a los condóminos por el hecho de serlo.

Mención especial merece la edición del libro "Mi papá compró un condominio", autorizada por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, pensado en la niñez de nuestra ciudad, y que ha sido distribuido entre los niños de sexto año de primaria en las escuelas oficiales de nuestra capital (43,000 ejemplares). De nueva cuenta, la obra es fruto de la investigación e ingenio del destacado especialista Lic. José Luis Ordoñez Ruiz, apoyado en esta ocasión por la Lic. Martha Angélica Martínez García.

En éste programa de apoyo al condómino, es de ponderarse los siguientes resultados obtenidos desde su creación:

- 1) Se ha capacitado a un gran número de condóminos en el certero conocimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como en sus derechos y en sus obligaciones y para la correcta organización y administración de sus inmuebles en condominio.
- 2) Se ha logrado, mediante la vía conciliatoria, restablecer la necesaria armonía y sana convivencia entre condóminos, y con su administración, así como superar diferencias, lo que requirió largas sesiones de trabajo y arduos esfuerzos de concertación y convencimiento.
- 3) Se ha propiciado despertar el interés recíproco de los condóminos para reparar y dar mantenimiento al bien en condominio, en provecho común de ellos mismos.
- 4) Se ha regularizado la administración contable y legal de un muy importante número de condominios existentes en la Ciudad de México.

1.6.10 Logros de la Procuraduría Social

La Procuraduría Social ha suministrado a los particulares y grupos organizados información y asesoría gratuita e inmediata en materia jurídica, administrativa, y social, permite orientar a los solicitantes sobre la instancia pertinente a la solución del problema planteado, precisar el servidor público que atenderá el asunto, incluso los documentos que deberá presentar, y en otros casos las autoridades competentes y las acciones procedentes para la defensa de sus intereses y cumplimiento de sus deberes.

Para el desempeño de las funciones de la propia Procuraduría se cuenta con la colaboración de las dependencias centrales y delegaciones del Departamento del Distrito Federal, quienes proporcionaron 22 programas de obras y servicios y 16 programas de desarrollo social, que permiten informar a la comunidad sobre el avance de las obras y servicios que en ellos se comprenden, al mismo tiempo facilitaron la solución de reclamaciones que fueron recibidas.

Mediante la celebración de convenios de coordinación y concertación se cuenta con el apoyo y participación recíproca y corresponsable de los sectores social y privado, sentando las bases que permiten el logro de los objetivos y metas programadas y propician mejores condiciones para atender con celeridad y mayor eficacia los reclamos y planteamientos de la ciudadanía y grupos organizados.

En cumplimiento de la facultad de formular propuestas para la simplificación de procedimientos y la regulación o desregulación de actividades tendientes a mejorar la prestación de los servicios y elevar la eficiencia de los servidores públicos, con apoyo en el análisis de las quejas y planteamientos presentados por la ciudadanía y de las investigaciones realizadas, se llegó a las siguientes propuestas:

Reforma y adiciones a la ley sobre el régimen en propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, facilidades a propietarios y poseedores de bajos recursos para cumplir con el programa de verificación vehfcular obligatoria y modificar el trámite de licencias de construcción.

Por otra parte la Procuraduría Social debe presentar al jefe del Departamento del Distrito Federal informes periódicos, en los que se expongan los asunto tramitados, los asuntos que están pendientes, las gestiones e investigaciones realizadas y las recomendaciones formuladas. Este informe será publicado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

1.6.11 Diferencias de la Procuraduría Social del DDF y la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de condominios.

La diferencia fundamental entre la intervención de la Procuraduría Social del DDF y la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de condominios es que: mientras la primera orienta a los propietarios de inmuebles en condominio sobre las disposiciones legales sobre la materia y somete a conciliación los conflictos que se suscitan entre los condóminos o entre estos y la administración cuando esta no es remunerada; y la segunda interviene para los casos en que la administración de los condominios se contrate en forma remunerada, ya sea por administración profesional o por autoadministración, debido a que por ser una prestación de servicios, la Procuraduría Federal del Consumidor es la facultada para atender estos conflictos.

Además, cuando se trate de la venta de condominios, la Procuraduría Federal del Consumidor asesorará e intervendrá desde el contrato de compra-venta, que en este caso es la promesa de vender y comprar un departamento, vivienda, casa o local en condominio y que consistirá en que las partes se obliguen a celebrar, posteriormente, el contrato de compra-venta, hasta la celebración de éste último aún cuando se efectúe con alguna modalidad, como puede ser: hipoteca, reserva de condominio o reserva de propiedad,

siempre y cuando en dicha operación el proveedor sea fraccionador o constructor y no una transacción entre particulares, en cuyo caso queda bajo la competencia de la Procuraduría Social del D.D.F.

CAPITULO II

ESTUDIO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

2.1 EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, del 2 de diciembre de 1954, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de enero del siguiente año, se expidió con el propósito de regular el tipo de propiedad a que se refiere el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Disposición que ha cumplido con su cometido, pues a su amparo se han constituido y multiplicado en el Distrito Federal unidades habitacionales en las que concurre la copropiedad sobre elementos comunes y el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales.

Empero, el ostensible desarrollo económico, social y demográfico de la Ciudad de México, con las consecuentes desigualdades en los niveles de vida, que el derecho social debe evitar requiere urgentemente hacer más ágil y expedita la legislación de la materia, toda vez que la propiedad en condominio ha resultado ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos. Es decir, se trata de un excelente instrumento para lograr el bienestar social, a bajo costo, entre otras causas, por el ahorro familiar en tiempo y en dinero para trasladarse a los centros de trabajo, de abastecimiento y aún de recreación, así como el empleo de medios de transporte, sin que por otra parte se le ocasionen trastornos a núcleos de población; que por tradición, costumbre y relaciones sociales, se encuentran arraigados en determinados lugares de la ciudad. Con ello se logra, además, el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura existentes, limitándose el crecimiento urbano horizontal.

A lo anterior, razones técnicas y jurídicas apoyan la presentación ante ese H. Congreso de la Unión del presente proyecto, pues se pretende desvincular su

contenido del citado artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, por la importancia de la materia que regula; porque se estima no ortodoxo que una ley ordinaria sea reglamentaria de otra de la misma naturaleza, y por último, porque correspondiéndole a la Nación, a través de sus órganos competentes, imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público en los términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Ejecutivo a mi cargo juzga conveniente proponer medidas que le impriman mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad, facilita su adquisición sobre todo en la Ciudad de México, en la que un porcentaje muy alto viven como inquilinos sin posibilidad de constituir aunque sea un pequeño patrimonio familiar y, al mismo tiempo, garanticen el cumplimiento de principios de orden social indispensables para la mejor convivencia y consecuentemente el mayor respeto a la dignidad humana.

La experiencia ha demostrado que los conjuntos habitacionales en condominio que simultáneamente son verticales y horizontales, es decir, mixtos, satisfacen en mejor manera las necesidades de sus moradores, pues al mismo tiempo que propician la vida comunitaria, proveen de una mayor privacidad en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla.

Asimismo, se suprime del texto la referencia a los pisos, por tratarse de un término vago e impreciso y se incluye el de casas, que si bien es sinónimo de viviendas, la tradición popular conceptúa como tal, a la que proporciona una mayor independencia habitacional.

La iniciativa, con base en los elementos que la tipifican, aprecia los diversos orígenes de propiedad en condominio, partiendo del principio ya expresado de la propiedad exclusiva sobre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales y la copropiedad sobre los bienes en común.

Para garantizar a los adquirentes el ejercicio de los correlativos derechos sobre la propiedad en cuestión, el proyecto dispone la obligación del propietario o propietarios que pretendan constituir el régimen de que se trata para:

1. Declarar su voluntad en escritura pública en la que conste situación, dimensiones y linderos del terreno;

2. Descripción general de las construcciones, con sus correspondientes características, su valor y destino, así como los bienes de propiedad en común. Documentación que con la oficial, previa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se entregará al administrador. También prevé que;

3. En los casos de contratos preparatorios para la adquisición de los derechos de un departamento, vivienda, casa o local, se le anexará el Reglamento correspondiente debidamente certificado por Notario Público.

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

Para evitar innecesarias interpretaciones, el proyecto define lo que debe entenderse por condómino, como la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales, que estén construidos en forma vertical, horizontal o mixta; señala que los bienes objeto de propiedad exclusiva del condómino, son donde tiene derecho exclusivo sobre su departamento y de los servicios e instalaciones que haya dentro del mismo, así como la obligación de mantenerlo en buen estado por su propia cuenta; los bienes objetos de propiedad común, son aquellos en los que todos los propietarios son condueños y sobre los que tiene derechos y obligaciones comunes; y en obvio de irregularidades, establece que cuando un condómino haga abandono de sus derechos o rehúse usar determinados bienes de propiedad en común, continuará sujeto a las obligaciones de la Ley del Reglamento del Condominio y Administración, de la escritura constitutiva y de las demás disposiciones legales aplicables.

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

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

Para mayor comprensión y conocimiento de la ley por parte de los moradores de los condominios se sistematiza el capítulo relativo a la asamblea de condóminos, órgano supremo de los mismos, sus facultades y las del administrador.

La participación de los condóminos en los asuntos del propio condominio se pretende hacer más activa para que estén en aptitud de que conociéndolo mejor, adopten pertinentemente y en los casos que así lo ameriten, las medidas que estimen más adecuadas en su administración, cuidado y servicios.

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

Otro aspecto de especial importancia lo es el capítulo relacionado con el Reglamento de Condominio y Administración, en el que además de los citados requisitos que debe reunir el administrador, se prescribe que esa disposición contenga precisamente los derechos y obligaciones de los condóminos. Asimismo, para beneficio de éstos, las obras necesarias no podrán ser objeto de oposición como acontece en la ley vigente.

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

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

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

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

En materia de gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio, también se introduce una disposición que le da a los créditos derivados de las cuotas para gastos comunes, el carácter de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque se trasmitan a terceros, con el propósito de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de que se trate.

Por último, la iniciativa concluye con un capítulo relacionado con las medidas a adoptar en los casos de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, y con una disposición general que establece la aplicación supletoria del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Conforme a la exposición de motivos de la mencionada ley, en el tiempo que se llevó a cabo, vino a regular las unidades habitacionales o condominios, que hasta el momento no tenían una ley específica para este tipo de viviendas. Con el paso del tiempo y el crecimiento de la Ciudad de México, ha hecho que dicha ley se vuelva obsoleta en algunos aspectos como son: las asambleas, reglamento del condominio, cuotas de mantenimiento, administración, etc; así mismo la ley, debe adecuarse a la realidad que está viviendo el régimen condominial, a fin de dar una pronta solución a los conflictos que surgen entre los condóminos, por la diaria convivencia o por el cumplimiento de sus obligaciones.

2.2 LEY ACTUAL

El régimen de propiedad en condominio se consideró por primera vez dentro de la legislación mexicana en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, a partir de 1932. Sin embargo, el 15 de diciembre de 1954 es reformado el texto original del mencionado artículo, dando pauta para emitir la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en la misma fecha.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en vigor a la fecha en que es dado a conocer este documento, fue publicada el 28 de diciembre de 1972. Al ser promulgada, rebasó las disposiciones del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo cual éste fue reformado el 14 de marzo de 1973.

Sin duda, con la nueva ley, se ha impulsado la creación y proliferación del régimen de propiedad en condominio, toda vez que se prevén circunstancias que anteriormente quedaban a interpretación de otras leyes o de instituciones jurídicas que giran en torno al condominio. Al organizar el condominio, se van a precisar los

derechos y obligaciones, 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, pues por lo menos, teóricamente, deben conocer las partes comunes del condominio y la parte que es individual de cada condómino.

Sin embargo, la regulación del condominio debe de seguir evolucionando, preferentemente en lo que se refiere a su aplicación práctica por el beneficio que representa para los millones de ocupantes de los inmuebles en condominio, ya que éstos representan el futuro de la vivienda en México.

2.3 ULTIMAS REFORMAS DE LA LEY

Las últimas reformas que se dieron a la Ley citada, están en el artículo 47 del Decreto publicado en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974, en vigor noventa días después, dentro de las reformas más importantes se encuentran las siguientes:

1) Los derechos y obligaciones de los propietarios de condominios, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el reglamento del condominio, por disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y las de la presente ley (Art. 1, 4o. párrafo).

2) Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener una declaración, que expedirán las autoridades del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos. (Art. 3)

3) Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal, que para sus efectos deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación. (Art. 9)

4) 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 lo beneficien. (Art. 10)

5) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, se efectuarán por el administrador, previa licencia de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelva lo conducente. (Art. 26 Fracc. I)

6) El secretario llevará el libro de actas, que deberá de estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal, las actas serán autorizadas con la fe del propio secretario, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo constituya. (Art. 27 Fracc. VIII)

7) El administrador deberá llevar, debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el mes de enero de cada año, así como su decisión de concurrir a las asambleas. (Art. 31 Fracc. I)

2.4 EL CONCEPTOS DE CONDOMINIO Y CONDOMINO EN LA LEY DE LA MATERIA.

Para entender mejor la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es necesario conocer el significado de los conceptos de Condominio y de Condómino.

Condominio

A) La palabra condominio proviene del latín cum, con y dominium, dominio. Dominio o propiedad de una casa perteneciente en común a dos o más

personas. El condominio se denomina también dominio en común y comunidad de bienes, y no es más que una situación de copropiedad.

B) La enciclopedia Omeba, señala que "el condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas, ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular de derechos sobre una porción indivisa"⁽¹⁾

C) El condominio es el inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, perteneciente a varios propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

Condómino

A) Para el Lic. José Luis Ordoñez, los condóminos o dueños "son aquellas personas que comparten la propiedad de un inmueble, que se encuentra dividido en departamentos, viviendas, casas o locales, con dueño de las partes comunes del inmueble y propietario de la parte privativa que le corresponde".⁽²⁾

B) El condómino, "es con dueño en común de una propiedad mueble o inmueble. El régimen de los titulares de un condominio suele ajustarse, excluidas las particularidades de la propiedad horizontal. A los condóminos se les denomina también partícipes, copartícipes, con dueños o comuneros".⁽³⁾

C) El condómino, "es la persona física o moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una área determinada en el que ejerce plenos actos de dominio y derecho de propiedad sobre los elementos de uso común".⁽⁴⁾

(1) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo III Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L.- Argentina Pág. 734,735.

(2) Ordoñez Ruiz José Luis, Manual para la Autoadministración de Condominios, Limusa, México 1988, pag. 20

(3) Cabanellas Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho usual, Tomo II, Editorial Helixta, S.P.R.L., México, 1989, págs. 272 a 274.

(4) Guzmán Araujo Gerardo, El Condominio, 3a. edición, Trillas, México, 1992, pag. 22.

D) El condómino "es la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo primero; y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, casa o local y derecho a la propiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes".⁽⁵⁾

De las anteriores definiciones se identifican los siguientes elementos para su conceptualización más precisa:

El condominio es el derecho real de propiedad de un inmueble, que puede estar construído en forma vertical u horizontal, donde las personas que lo habitan, comparten la propiedad del mismo, como son las partes comunes de carácter indivisible.

El condómino, es la persona física o moral que, en calidad de propietario, adquiere uno o más departamentos, casas o locales de un inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, donde va a ser copropietario de las partes comunes y propiedad del inmueble que le corresponde.

2.5 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El régimen de propiedad en condominio prevé que el 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 mencionada enajenación, hipoteca, gravamen o embargo de un departamento, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes del inmueble que le son anexos y por lo tanto el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble podrá ser enajenable, gravable o embargable por terceros de manera aislada; sino siempre, conjuntamente con el departamento, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable, puesto que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. (Art. 1 de la ley de referencia)

(5) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Artículo II.

La extinción voluntaria del Régimen del Propiedad en Condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto. Sin embargo, si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor; o en caso de ruina o vetustez del condominio, según peritaje practicado por autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la demolición y división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, la venta, tomando siempre en cuenta las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos. (Art. 7)

La forma de constituir el régimen de propiedad en condominio, es necesario comparecer ante notario público y realizar por parte del propietario o apoderado, una declaración de unilateral voluntad para cambiar el régimen de propiedad particular al de condominio.

La escritura relativa debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (Art. 5) y 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.

Es indispensable también, registrar en la Tesorería del Distrito Federal la escritura constitutiva del régimen de condominio y lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos. Si no se efectúa este trámite, en el momento de enajenarse el inmueble, se tendrá que solicitar a la Tesorería, el permiso a que se refiere el artículo 99 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, debiendo acompañarse constancia de no adeudo del impuesto predial y de multas, licencia de construcción, aviso de terminación de obra, planos arquitectónicos y escrituras de constitución del régimen de condominio.

2.6 CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Uno de los requisitos básicos para constituir el régimen de propiedad en condominio; el propietario o propietarios deberán contar con los siguientes puntos: (Art. 4)

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

2) Constancia de haber obtenido la declaración del proyecto general y de las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras.

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

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

5) El valor nominal que se asigne a cada departamento, casa o local, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.

6) El destino general del condominio y el espacio de cada departamento, casa o local.

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

8) Características de la póliza de fianza que deben de exhibir los obligados, 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.

Los anteriores puntos, son las características que el legislador considera necesarias identificarlas, para constituir el régimen de propiedad en condominio; y que en mi opinión me parecen suficientes para que el régimen de propiedad, se consolide como un pilar de la vivienda en el Distrito Federal.

2.7 BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y BIENES DE PROPIEDAD COMUN

2.7.1 Áreas privativas (Bienes de propiedad exclusiva)

Las áreas privativas son los departamentos, casas o locales propiedad de cada condómino, quienes tienen derecho exclusivo sobre los mismos, así como de los servicios o instalaciones que hay dentro de ellos, así como la obligación de mantenerlo y conservarlo en buen estado por su propia cuenta.

La descripción de cada departamento, casa o local, su número, situación, colindancias, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiera, y demás datos necesarios para identificarlo, así como todas las medidas correspondientes, deberán de estar contenidas en la escritura constitutiva y serán de gran utilidad para clarificar, delimitar y separar la propiedad privativa de la común. También servirán para indicar el valor asignado a cada departamento, casa o local y el porcentaje que le corresponde sobre el valor total de las áreas y bienes comunes, así como el destino del condominio y el espacio de cada departamento, casa o local.

De existir lugar para estacionar vehículos, éste puede tener cuatro opciones:

1.- Cuando una parte o la totalidad de los departamentos, casas o locales tienen uno o más cajones de estacionamiento fijo(s) y éste(os) es (son) de propiedad privada.

2.- Cuando alguno o todos los condóminos tienen derecho a usar uno o varios lugares, sin lugar fijo, formando parte de su propiedad privada.

3.- Cuando algunos o todos los propietarios de los departamentos, casas o locales tienen derecho a uno o varios lugares dentro del estacionamiento y éstos pertenecen a las áreas comunes. En algunos casos, estos lugares se alquilan, con el propósito de obtener fondos para el condominio y en otros, su uso es gratuito.

4.- Cuando existe tanto estacionamiento de área privada como de área común. En este caso, estos últimos también pueden rentarse e integrar su importe a los fondos comunes, o bien, usarse gratuitamente.

2.7.2 Áreas Comunes. (Bienes de propiedad común)

Las áreas comunes son aquellas en las que todos los condóminos son copropietarios y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes, éstas son: (Art. 13)

- 1) Terreno, cimientos, estructura, muros de carga, techos de uso general y fachadas.
- 2) Sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan sido señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general y no privativo.
- 3) Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

4) 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, casa o local.

5) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y/o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, extinguidores, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.

6) Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que prevea la escritura constitutiva o que la asamblea de condóminos resuelva por unanimidad de votos presentes en la asamblea, siempre y cuando no se afecte a ningún condómino, para usar y/o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

Los bienes de propiedad común, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, colindancias, partes de que se componga, características y demás datos necesarios para su identificación deberán estar contenidos en la escritura constitutiva o, en su defecto, en el reglamento del condominio. De no ser así, o de requerir alguna modificación, se sugiere que se realice a través de la asamblea con la debida legalidad. (Art. 12)

2.7.3 Áreas de copropiedad de condóminos colindantes.

Estas áreas, son las paredes medianeras, entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí a dos o más departamentos, casas o locales y serán áreas de copropiedad exclusiva, entre los condóminos colindantes.

2.7.4 Áreas de copropiedad de condóminos y áreas comunes.

Estas áreas son las paredes medianeras, entrepisos, muros y demás divisiones que separen a departamentos, casas o locales de áreas o bienes comunes. La copropiedad se formará por el condómino que colinde con estas áreas, por un lado, y por el otro, por todos los condóminos a quien beneficie el uso y la propiedad de tales áreas comunes. (Art. 14)

2.7.5. Áreas comunes propiedad de un grupo de condóminos.

Estos casos surgen, principalmente, en conjuntos habitacionales cuyas dimensiones propician que existan áreas comunes que sólo benefician a un grupo de condóminos, como son: entradas, escaleras, patios, jardines, obras o instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto habitacional.

2.8 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

- 1) El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento, casa o local, para usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio. (Art. 17) De la misma manera que tiene derechos, adquiere la obligación de mantener en buen estado las condiciones generales de su departamento y de participar, proporcionalmente, en la conservación y mantenimiento de las áreas comunes.
- 2) Cada condómino u ocupante usará su departamento, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni utilizarlo con fines distintos a los convenidos en la escritura constitutiva del condominio (Art. 22)

Este punto es de suma importancia, ya que en muchas ocasiones, el uso es de tipo habitacional y los condóminos los convierten en locales comerciales (tiendas de abarrotes, papelerías, verdulerías, etc.), sin la debida autorización del resto de los condóminos, por medio de la asamblea, ni de las autoridades competentes, como la delegación política, para el uso del suelo.

- 3) Todos los ocupantes de un departamento, casa o local, deberán de abstenerse de realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos, y en todo momento, el propietario de un departamento se hará responsable de los daños que pudiera ocasionar alguno de sus ocupantes o de visitantes en las áreas comunes o de propiedad privada de otro condómino.
- 4) Los condóminos están obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones. Así, las reparaciones de paredes, pisos, y techos, así como las instalaciones de agua,

gas, electricidad, etc. de cada departamento, casa o local, se harán por cuenta del propietario del mismo.

5) Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a las estructuras, paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada ni las paredes exteriores en forma distinta del conjunto. (Art. 24) Para efectuar cualquier obra dentro del departamento se notificará al administrador y al comité de vigilancia.

6) Los condóminos deberán cubrir, independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que, en razón del condominio, sean causantes por sí mismos, como son: luz, agua, teléfono, etc.

7) Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de casas o locales situados en alguno de éstos, no tendrán más derechos que los restantes condóminos - salvo lo que establezca el reglamento del condominio - los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las demás restricciones son aplicables a los otros condóminos del inmueble. (Art. 23)

8) Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda escaleras, patios, obras o instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales serán a cargo de los condóminos beneficiados.

9) No podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de un departamento, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos; el incumplimiento podrá originar la rescisión del contrato, o el condómino podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública.

10) Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier forma, su departamento, casa o local sin necesidad de consentimiento de los

demás condóminos. Cada condómino podrá conocer por medio de la escritura constitutiva la descripción de su departamento, su número, situación, colindancias y demás datos necesarios para identificarlo.

2.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS DE LAS ÁREAS COMUNES.

1) El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

2) Cada condómino podrá 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)

3) Aunque el condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone la ley citada, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables. (Art. 15)

4) El condómino está obligado a mantener en buen estado los servicios comunes y las instalaciones generales, sin causarles daños que afecten su funcionamiento; también deberá de abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación o estorbe o dificulte el uso común.

5) En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, si hubiere, así como los arreglos de vicios ocultos, cuya reparación no sea posible exigirle al constructor, serán por cuenta de todos los condóminos de acuerdo al indiviso que le corresponda a cada uno, así como las reparaciones de daños causados por sismo, rayo, hundimientos diferenciales, incendio o cualquier otra causa de fuerza mayor. (Art. 25)

6) Cada condómino podrá conocer, por medio de la escritura constitutiva, la descripción de los bienes de propiedad común, su destino, la especificación, y detalles necesarios para su identificación, así como las medidas correspondientes.

7) Los condóminos tienen derecho a resolver, por unanimidad dentro de la asamblea, que cualquier otra parte del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones, se usen o disfruten en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

2.10 ASAMBLEAS

Las asambleas de condóminos, son reuniones a las que acuden los propietarios de los departamentos, casas o locales, que constituyen un inmueble en condominio y es el órgano supremo del condominio. (Art. 27) Todo condómino tiene la obligación y el derecho de asistir a ellas, con el propósito de informarse acerca de los asuntos relacionados con el inmueble que habita y a tomar parte en las resoluciones que se adopten. Es importante que al asistir, los condueños participen de manera positiva, aportando ideas y sugiriendo soluciones, en beneficio de todos los habitantes del edificio.

2.10.1 Tipos de Asambleas.

Existe una marcada indiferencia a participar en las asambleas del condominio, lo que resulta sumamente perjudicial para la buena marcha del conjunto habitacional.

Las asambleas de condóminos van a ser:

- 1) **De grupo.** Cuando se reúnen los condóminos de un edificio que forma parte de un conjunto habitacional o de un grupo de edificios que integran el condominio, se le llamará asamblea de grupo, ya que sólo se reúne una parte de la totalidad del conjunto habitacional.
- 2) **Generales.** Cuando participan todos los integrantes del condominio, bien sea que el condominio se constituya por uno o varios edificios, sólo deberán tratar asuntos que se refieran a los bienes comunes de todo el conjunto habitacional. Se recomienda que las asambleas se realicen mensualmente con el fin de vigilar estrechamente todos los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, como la conservación y el buen uso de las instalaciones.

Cada condómino tiene derecho al voto proporcional a su indiviso, y a hacer uso de él dentro de las asambleas, ya sea personalmente, o a través de algún representante que éste nombre y que la asamblea apruebe.

3) **Ordinarias.** Se celebran con la frecuencia que los condóminos decidan, o por lo menos una vez al año, y las resoluciones que en ella se tomen será por mayoría de votos, excepto en la que la misma asamblea o el reglamento determinen una mayoría especial. (70%, 75%, 80%, etc.)

4) **Extraordinarias.** Se celebrarán cuando surjan imprevistos que, por su importancia, no puedan esperar a ser resueltos bajo el marco de una asamblea ordinaria; por lo tanto, se efectuará su convocatoria cuando las circunstancias así lo requieran o cuando los condóminos lo consideren necesario.

Es necesario convocar por escrito a cada condómino, indicar lugar, día y hora en que deberá celebrarse la asamblea y además, colocar una convocatoria en uno o más lugares visibles dentro del edificio. Quien convoca a la asamblea, recabará las firmas de los condóminos para constancia. Las determinaciones a las que llegue la asamblea serán obligatorias para todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y al grupo que haya obtenido la minoría de votos.

2.10.2 Facultades de las Asambleas.

Las asambleas tendrán las siguientes facultades: (Art. 29)

- 1) Nombrar y destituir libremente al administrador, dentro de los términos que indique el reglamento. Especificar y delimitar sus funciones. Determinar el período durante el cual fungirá como tal.
- 2) Nombrar y destituir libremente a los integrantes del Comité de Vigilancia. Darle a conocer el objetivo de su participación dentro del comité y asignar un período para el desempeño de su cargo.
- 3) Las decisiones a las que llegue la asamblea, deberán ser por mayoría de votos, excepto en los casos en que el reglamento del condominio o la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, exijan una mayoría especial.

4) El administrador será el secretario de las asambleas y llevará un control de las mismas, a través del "libro de actas", en donde las registrará cronológicamente y anotará los acuerdos que se hayan tomado.

5) Revisar y aprobar los estados de cuenta y los presupuestos de gastos que presente el administrador.

6) Modificar el reglamento del condominio cuando lo considere necesario.

7) Resolver todo aquello que no esté comprendido dentro de las funciones del administrador, ni dentro del reglamento.

2.11 ADMINISTRADOR.

El administrador, 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 de haber en el edificio. Se responsabilizará del buen aprovechamiento de los recursos económicos, para lo cual deberá de llevar controles sobre el mantenimiento, conservación y administración del inmueble.

Tendrá facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, con facultades generales para administrar bienes y para pleitos y cobranzas (Art. 33), pero únicamente con respecto a las áreas y bienes comunes; también será el encargado de exigir judicialmente el pago de las cuotas mencionadas a cargo de los condóminos y, en su caso, de promover el remate de la localidad en mora.

2.11.1 Funciones del Administrador.

Las funciones, obligaciones y limitaciones que tendrá el puesto de administrador estará determinado por la Asamblea de Condóminos y por el reglamento del condominio, pero deberán incluirse, por lo menos los siguientes: (Art. 31)

1.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar, de acuerdo a su indiviso, para la creación del fondo de mantenimiento y administración y del fondo de reserva.

- 2.- Efectuar los gastos necesarios de mantenimiento y administración del inmueble, en los términos del reglamento del condominio y por acuerdo tomado en asamblea.
- 3.- Realizar mensualmente los estados de cuenta, que muestren la situación financiera del condominio y colocarlos en uno o más lugares visibles dentro del edificio, con el propósito de que estén al tanto de aquello en lo que se han invertido o gastado los fondos, o mejor aún, entregar una copia de dichos estados de cuenta a cada condueño.
- 4.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades aportadas al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva, así como a las cuotas de recuperación.
- 5.- Realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficientemente.
- 6.- Realizar todos los aspectos de la administración y ejecutar los acuerdos de la asamblea.
- 7.- Contratar y remover el personal encargado de dar servicio al condominio.
- 8.- Vigilar la ejecución de los trabajos necesarios, que bajo la dirección del arquitecto o ingeniero que designen los condóminos, se lleve a cabo en las partes de propiedad común.
- 9.- Sin necesidad de comunicarlo previamente al comité, o a los diversos condóminos, ordenará las pequeñas reparaciones que la conservación del inmueble requiera.
- 10.- Cuando el dinero que exista en el fondo de reserva o en fondo de mantenimiento para cubrir los pagos generales del inmueble, el administrador convocará a asamblea de condóminos para que ésta resuelva lo conveniente.
- 11.- Convocar a asamblea, cuando exista un asunto que, a su criterio, deba de ser tratado por los condóminos.
- 12.- Contratar, en su caso, los seguros necesarios para la totalidad del inmueble.

13.- En caso de siniestro parcial, el administrador recibirá la indemnización correspondiente, que empleará exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaban.

14.- Cuidar la aplicación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y el reglamento del propio condominio.

2.12 COMITÉ DE VIGILANCIA (DERECHOS Y OBLIGACIONES)

El Comité de Vigilancia estará constituido por un máximo de tres personas, éstas serán designadas por mayoría de votos en la asamblea de condóminos, y tendrán las siguientes atribuciones y deberes: (Art. 32)

- 1.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con sus funciones y con los acuerdos tomados por la asamblea.
- 2.- Dar su conformidad para la realización de obras necesarias para mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación el edificio y para que los servicios funcionen adecuadamente.
- 3.- Verificar los estados de cuenta que debe de rendir el administrador.
- 4.- Constatar las inversiones que se hagan con los recursos del fondo de reserva.
- 5.- Apoyar al administrador al hacer observaciones a los condóminos, sobre el cumplimiento de sus obligaciones e informar de los incumplimientos de éstos a la asamblea.
- 6.- Dar cuenta de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- 7.- Convocar a asamblea de condóminos, cuando los conductos representantes de más del 20% del indiviso le hayan solicitado al administrador que lo haga, y aquél no haya citado dentro de los tres días siguientes, o cuando el administrador haya incurrido en irregularidades, notificándole a éste para que comparezca ante la asamblea.

2.13 REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.

El diccionario de la Real Academia Española, define la palabra reglamento como "colección ordenada de reglas y preceptos, que por autoridad competente se da para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, una dependencia o un servicio". Al aplicar este concepto al ambiente condominal, diremos que el reglamento es un documento que da a conocer los derechos y obligaciones de los condóminos, así como las reglas y disposiciones internas que son obligatorias para todos los usuarios de un condominio.

En algunas ocasiones, el reglamento es elaborado ya sea por el propietario o por la constructora o por la institución que lo financió, apegándose a las características específicas del inmueble en condominio. Desgraciadamente, en la mayoría de las ocasiones no es así, sino que se utiliza un formato o patrón que no guarda relación alguna con las características del inmueble al que es asignado; por ejemplo, se menciona estacionamiento o elevador, cuando el condominio no cuenta con estos servicios o, a la inversa, no se especifican áreas o bienes comunes que son propios del inmueble.

Cuando esto ocurre, se recomienda que los condóminos se reúnan en asamblea para que efectúen los cambios necesarios, que se elabore en la forma más sencilla posible, respetando siempre la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la escritura constitutiva y bajo la formalidad correspondiente de la propia asamblea.

2.13.1 Elementos del Reglamento

El reglamento deberá de contener todos aquellos elementos que sean necesarios para el funcionamiento, organización y mantenimiento del condominio y la buena convivencia de los condóminos, mediante los siguientes preceptos: (Art. 34)

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

- 2.- Medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.
- 3.- Disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la unidad habitacional.
- 4.- Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá.
- 5.- Forma de designación y facultades del administrador.
- 6.- Requisitos que debe reunir el administrador.
- 7.- Bases de remuneración del administrador.
- 8.- Casos en que proceda la remoción del administrador.
- 9.- Lo especificado en los cuatro puntos anteriores, con relación al comité de vigilancia.
- 10.- Materias que le reservan la escritura constitutiva del condominio y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

2.14 GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

Tipos de cuotas.

Los condóminos deberán participar en la conservación y mantenimiento de su inmueble a través de dos tipos de cuotas:

- 1) Fondo de Mantenimiento y Administración, con el que se cubren los gastos que de una manera inevitable tienen que efectuarse mes con mes.
- 2) Fondo de Reserva, con el cual se pagan los gastos que se hacen de manera extraordinaria.

Los gastos que se hagan con cargo al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva, se dividirán entre todos los condueños de acuerdo al porcentaje

que se les haya asignado dentro de la totalidad del edificio, y que está especificado en la escritura constitutiva y en la de cada condómino como indiviso.

La adquisición de una fianza para condóminos, para el pago puntual de las cuotas de mantenimiento, es siempre recomendable, pero especialmente cuando el régimen de propiedad en condominio se inicia, bien sea por tratarse de un inmueble nuevo o por formar parte de un programa de conversión, ya que garantiza de manera definitiva los pagos que por concepto de mantenimiento se tengan que efectuar durante el primer año. Además, esta fianza tiene la virtud de que premia al condómino cumplido y sanciona al que no lo sea, y que va normando la conducta de los condóminos y el funcionamiento del condominio durante un año, con lo cual, sienta el precedente para el comportamiento futuro de todos ellos.

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, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

Cuando el condominio conste de diferentes partes y comprenda escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. (Art. 36)

El reglamento del condominio podrá establecer, que cuando un 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, el administrador reembolsará a los afectados, las cantidades que hubieren aportado. (Art. 37)

El condómino que 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. (Art. 38)

Cuando la persona no cumpla con sus obligaciones, fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, casa o local, así mismo, los condóminos cubrirán el impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos. (Art. 40)

Gravámenes.

Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, casas o locales de un condominio; cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad, (impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles, impuesto predial, contribución de mejoras, derechos de aguas, derechos de drenaje, etc.) toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta. (Art. 42)

Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio por el reglamento del condominio y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, casas o locales, aunque estos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado a obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya. (Art. 43)

2.15 DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.

La destrucción del condominio en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje realizado 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 fueren aplicables; si la destrucción del condominio no alcanza la gravedad arriba mencionada, los acuerdos serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

Cuando los condóminos lleguen al acuerdo de la reconstrucción del condominio, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos; dicha enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen 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. (Art. 44)

Si el condominio se encontrara en plena ruina o vetustez, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta del mismo. (Art. 45)

2.16 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL.

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de la citada ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y demás disposiciones jurídicas aplicables. Dicho régimen sólo podrá darse en viviendas de interés social y locales anexos.

2.16.1 Formas de constituirse

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse:
(Art. 47)

- 1) El inmueble que se enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda.
- 2) En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal.
- 3) En inmuebles, cuya adquisición o enajenación hagan los inquilinos, intervengan las dependencias y entidades arriba mencionadas.
- 4) En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Departamento del Distrito Federal que oportunamente se aprueben.
- 5) En inmuebles dedicados a viviendas que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten.

Cualquier régimen de propiedad de carácter vecinal, deberá ser autorizado por el Departamento del Distrito Federal, el cual señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos administrativos a que dicho proyecto deberá estar sujeto; así como la formalización de los actos y contratos en los que se hagan constar la constitución de dicho régimen. (Arts. 48, 49).

Para la administración y vigilancia de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad de carácter vecinal, se les dará preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto y los requisitos para la constitución de mencionado régimen, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza. (Arts. 50,51)

CAPITULO III

LA PROCURADURIA SOCIAL Y EL REGIMEN EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

3.1 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA COPROPIEDAD CONDOMINIAL

Cuando una persona adquiere un condominio, entra a formar parte del llamado "régimen de propiedad en condominio", el cual tiene las siguientes características:

- Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios, o casas ubicadas dentro de un mismo terreno, que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenece a diferentes dueños.
- En estos edificios o unidades habitacionales, cada condominio tiene un derecho exclusivo sobre su departamento o casa, pero en las áreas comunes (escaleras, pasillos, azoteas, fachadas, calles de acceso, puertas de entrada, corredores, jardines, sótanos, pórticos, etc.), comparten la propiedad con el resto de los habitantes, está es la llamada copropiedad Condominial.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su Artículo 4 párrafo IV, consagra como derecho de todo mexicano, que " Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.", por lo que su realización constituye un compromiso indeclinable que el Estado debe de afrontar con responsabilidad y decisión.

Las elevadas tasas de crecimiento de la población en el Distrito Federal, ha traído como consecuencia la especulación de la propiedad, la subutilización de la infraestructura urbana existente, y la dificultad de dotar a la ciudad de servicios públicos y equipamiento urbano indispensable. Actualmente, la necesidad de cumplir, en el Distrito Federal con el mandato constitucional de obtener vivienda digna y decorosa, se ha venido facilitando con la posibilidad de obtener una vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio.

El régimen de propiedad en condominio, es el instrumento jurídico de que se han servido los sectores públicos, social y privado, para hacer frente a las necesidades sociales generadas de vivienda. En efecto, se estima que en el Distrito Federal más de 300 mil familias habitan en departamentos estructurados, jurídicamente, bajo el régimen de propiedad en condominio.

Nuestro régimen jurídico requiere de un proceso continuo de revisión y análisis de sus normas, que permita su actualización y fortalecimiento, de acuerdo a la evaluación y desarrollo de la sociedad, para adecuarse a los cambios y transformaciones que experimenta, y para obtener los requerimientos de justicia que demanda nuestra sociedad.

Para el régimen de condominio en el Distrito Federal, se sabe que los documentos tan relevantes para el condominio como la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el acta constitutiva del condominio y sus respectivos reglamentos, son prácticamente desconocidos para el 90% de los condóminos, por lo tanto, es lógico concluir, que actualmente están llevando acabo su administración de manera deficiente. Lo que es más grave es que sigue aumentando el número de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio. "La Tesorería del Departamento del Distrito Federal, señala que existían 403,964 cuentas prediales en condominio, antes de la actualización voluntaria de 1989, de un total de 1,386,129 cuentas prediales, lo cual representa un 30% sobre el conjunto de las mismas. Por otra parte, la propia Tesorería estima que para fines de 1990, las cuentas prediales pueden llegar a más de un millón y medio, de las cuales aproximadamente 500,000 serán condominios."⁽¹⁾

Entre las acciones desarrolladas por la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, se encuentran aquellas que sirven para capacitar a los condóminos en el conocimiento del régimen legal de propiedad en condominio, en cuanto a sus derechos y deberes para que los ejerzan y cumplan plenamente; la elaboración de su reglamento interno; los métodos y sistemas idóneos para la correcta administración de sus fondos; la debida integración, organización y

(1) Ordoñez, José Luis. *Vivir en Paz, Cámara Nacional de Comercio de La Ciudad de México, 1989, pp 81, 82.*

funcionamiento de sus órganos de administración y vigilancia, que tienen por objeto coadyuvar a consolidar el sentido de comunidad y de responsabilidad compartida y propiciar la solución de la problemática que se origina por la inadecuada administración, uso, mantenimiento y reparación de los inmuebles, permitiendo sentar bases sólidas para la formación de una cultura condominal, que impulsa a los condóminos en la necesidad de conducirse en sus relaciones comunitarias, mediante cánones de mutuo respeto, consideración y solidaridad.

La copropiedad existe, en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Es importante subrayar, que 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 en pro-indiviso. El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 938, nos señala "que la copropiedad se da cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas".⁽²⁾

Los antecedentes del derecho de copropiedad, según parece, en todos los pueblos, deviene de la propiedad que en su origen ha sido colectiva; los bienes pertenecían a la tribu, propiedad colectiva, familiar, individual. La evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva está reconquistando, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido.

"La copropiedad de pisos o departamentos, ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo. Para los juristas franceses, la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Para ello, expresaban, que un derecho de propiedad compartido, es necesariamente un derecho debilitado. Antes de la Revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y Rennes. En Grenoble porque la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que devastó la ciudad en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro, tuvieron que reunirse para construir sus viviendas, mediante gastos en común."⁽³⁾

(2) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1991, pp 208.

(3) Guzmán Araujo Gerardo. El Condominio, Trillas, 3a. edición, México, 1990, pp 18.

"En Alemania se le denomina propiedad en mancomún, que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede afectarse, sino por acuerdo de todos."⁽⁴⁾

"Nuestro sistema de copropiedad en condominio es más avanzado que la indivisión francesa o que la propiedad en mancomún alemana. Dentro de nuestra legislación vigente, el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local, etc. y derecho de copropiedad con indivisión forzosa, sobre las partes comunes."⁽⁵⁾

Las áreas de copropiedad de condóminos colindantes, son las paredes medianeras, entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí a dos o más departamentos, viviendas, casas o locales y serán áreas de copropiedad exclusiva, entre los condóminos colindantes; además, también van a ser copropietarios, en todas las áreas comunes de la unidad habitacional o condominio y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes.

3.1.1. Derechos y obligaciones de los Copropietarios.

Los derechos y obligaciones de los copropietarios en las unidades habitacionales o condominios, se encuentran regulados en los artículos 942, 953, 959 y 960 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal; entre los principales están:

"Los muros, entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes que separen a dos o más departamentos, casas o locales del condominio, pertenecerán de manera común a los propietarios de los mismos y las reparaciones que se requieran hacer, se harán con gastos compartidos; a menos que los daños hayan sido ocasionados por un sólo condómino, el cual será responsable del pago de los gastos

(4) Guzmán Araujo Gerardo, *Ibidem*, pp 19.

(5) *Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Gaceta oficial del Departamento del Distrito Federal, 6 de enero de 1992, México, pp 5, Art. 1.*

que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resulten".⁽⁶⁾

"En daños de uso normal en muros y entrepisos que dividan una propiedad privada con un área o bien común, deberán de repararse de manera compartida: por parte del condómino dentro de su propiedad y con cargo al fondo de mantenimiento y administración o al fondo de reserva, según sea el caso, de las áreas o bienes comunes".⁽⁷⁾

"Cuando los daños sean responsabilidad del condómino, éste deberá cubrir la totalidad de los gastos, dentro de su propiedad o en las áreas y/o bienes comunes."⁽⁸⁾

Si el daño es consecuencia de un desperfecto en las áreas y/o bienes comunes, el fondo de mantenimiento y administración o el fondo de reserva, cubrirá el importe de las reparaciones en las áreas y bienes comunes y de la propiedad privada que haya sido afectada.

3.2 CONSTITUCION DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y VIGILANCIA.

La aplicación de la palabra administración, en su sentido más amplio, tiene diferentes significados, como son: gobernar, regir, cuidar, servir, dirigir, ordenar, disponer y organizar. Por lo que corresponde a su campo de acción, nos encontramos con diversas definiciones:

- Consiste en orientar las actividades y los esfuerzos de dos o más individuos que se agrupan para lograr un propósito común, concientemente establecido, que de manera individual no sería factible conseguir.
- Es la actividad por la cual se obtienen determinados resultados a través del esfuerzo y la cooperación de otros.

(6) Código Civil, 6a. Edición, Editorial Porrúa, México, Arts. 947,953.

(7) Idem., Art. 960

(8) Idem., Art. 959

--- Es la combinación más efectiva posible para obtener la realización de los fines de un grupo social.

--- Es una actividad que, apoyada en conocimientos especiales, se ejerce para instruir, guiar, aconsejar o servir a otros.

--- Es un proceso social que implica la responsabilidad de planear y regular eficientemente las operaciones necesarias para iniciar cualquier tipo de actividad.

Sin lugar a dudas, estas definiciones coinciden en que es necesario el esfuerzo común para lograr uno o *más* propósitos.

La administración de un condominio, consiste en atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos económicos del mismo, como son: el manejo del fondo de mantenimiento y el fondo de reserva; control sobre los gastos efectuados mensualmente y la forma en que estos se aplican a los diferentes condóminos de acuerdo a su indiviso; y, en general, todos los aspectos que requieran supervisión para el buen mantenimiento del edificio y del orden que debe prevalecer en el mismo.

3.2.1. Alcances del Administrador

Los alcances primordiales del administrador de un condominio son tres:

1.- Atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos económicos del mismo, como son: el manejo del fondo de mantenimiento y administración y el de reserva; control sobre los gastos efectuados mensualmente y la forma en que estos se aplican a los diferentes condóminos.

2.- Participar en el buen mantenimiento y conservación del inmueble, como es: mantener limpias las áreas comunes, hacer buen uso de las instalaciones, efectuar las reparaciones necesarias, etc.

3.- Hacer cumplir el reglamento del condominio y los ordenamientos legales aplicables, como son: pagar las cuotas correspondientes, no ocasionar daños en las áreas y bienes privativos ni comunes y participar activamente para el

buen desarrollo del condominio; así, todo esto hará que surja, de manera *inminente*, una convivencia armoniosa.

Se dice que un edificio, bajo el régimen de propiedad en condominio, está administrado, cuando los dueños del mismo deciden contratar los servicios profesionales de una persona física o moral, que se especialice en administrar inmuebles y cuyas funciones específicas sean las de cuidar los recursos materiales y económicos del condominio.

En este caso, el responsable de la administración deberá atender todos los asuntos relativos al inmueble, desde la limpieza hasta los trámites legales necesarios para expulsar a un *condómino*, cuando éste se haga merecedor de tal sanción. No obstante que la administración haya sido asignada a una persona ajena al condominio, es indispensable que la totalidad de los *condóminos* y, mejor aún, de los ocupantes del inmueble, conozcan perfectamente sus derechos y obligaciones, tanto para no caer en incumplimientos y evitarse así posibles sanciones, como para poder exigir el formal cumplimiento de las obligaciones de quien se haga cargo de la administración.

En este tipo de administración, será necesario que los *condóminos* colaboren para que esta sea efectiva, ya que si alguno no cumple con lo convenido en las asambleas, con lo estipulado en el reglamento del condominio o con lo previsto en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, entorpecerá el funcionamiento general de las disposiciones y medidas que rijan al condominio.

De esta manera, la participación condominal para cumplir y hacer cumplir dichos preceptos repercutirá en beneficio de todos los usuarios, fortaleciendo el buen desempeño de la administración y brindando seguridad y confort a los propios *condóminos* y a sus familiares.

Cuando se contrate administración profesional para el condominio, los ocupantes del mismo por medio de una comisión representativa, deberán celebrar contrato por escrito de prestación de servicios, donde se señalan las obligaciones y

responsabilidades de aquélla, particularmente a lo relativo de 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. Los trabajadores contratados para el condominio no deberán, por ningún motivo, prestar servicios a los condóminos.

3.3. FUNCIONES DEL COMITE DE VIGILANCIA

El Comité de Vigilancia, es una comisión facultada por los condóminos para que vele, procure y facilite, junto con el administrador, el buen desempeño de las funciones administrativas.

Los integrantes de éste órgano son elegidos en asamblea de condominios pudiendo constituirse por uno o hasta tres representantes.

Las funciones primordiales del Comité de Vigilancia son las siguientes:

1. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General y de la Asamblea de Grupo.
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.
3. Deberá conservar el contrato que se haya celebrado con la persona física o moral, en el caso de que la asamblea de condóminos opte por la administración profesional.
4. Avalar el libro de registro de los acreedores, así como verificar el buen uso y control de las actas.
5. Dar su conformidad para la realización de obras necesarias que contribuyan en mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación al condominio y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
6. Constatar la inversión del fondo de reserva, el cual está destinado a la adquisición o reposición de implementos y maquinarias.

7. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea, así como la validez de las facturas y que éstas contengan los requisitos legales y fiscales necesarios.

8. Al inicio y al término de sus funciones, deberá realizar un estado de cuenta pormenorizado que indique la situación financiera del condominio.

9. Hacer cumplir y respetar la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

10. Cooperar con el administrador para las observaciones, con las consecuentes recomendaciones, a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

3.3.1 Designación del Comité de Vigilancia

La forma de designación y facultades de los integrantes del Comité de Vigilancia, los requisitos que deberá reunir cada uno de ellos, los casos en que proceda destituir a alguno y las bases de remuneración, en su caso, deberán de estar especificadas en el reglamento del condominio.

Si la administración del condominio se rige por la autoadministración con renuncia del cobro de honorarios por parte del administrador y por los miembros del Comité de Vigilancia, las bases de remuneración quedarán sin efecto.

"Por otro lado la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, determina en su artículo 29 fracción III, que la asamblea deberá nombrar y remover el comité de vigilancia, el cual podrá constituirse por una o hasta tres personas⁽⁹⁾; para lo cual se hacen las siguientes recomendaciones:

1.- Que se nombre a un representante del comité de vigilancia por cada 40 condóminos.

(9) *Op. cit.*, art. 29 fracc. III

2.- Si existe un sólo miembro del comité de vigilancia, se sugiere que éste represente a la minoría, si son dos, uno a la minoría y otro a la mayoría; y si se asignan tres, dos a la mayoría y uno a la minoría. La minoría la pueden constituir los condóminos deudores, si existe un crédito de por medio en el condominio, o el grupo que no haya votado por el administrador electo en la asamblea.

3.- Que la elección se efectúe por la mayoría de votos, cumpliendo con las características del inciso anterior.

4.- Que el que obtenga mayor número de votos sea quien funja como presidente del comité de vigilancia y como suplente el que haya logrado el segundo lugar de votación.

5.- Que el período de funciones del comité de vigilancia sea de un año, desfasado seis meses con respecto al período del administrador, de tal manera que cada comité de vigilancia supervise a dos administradores, evitando con esto que se forje algún tipo de alianza en perjuicio de algún grupo de condóminos.

6.- Que la remoción de algún miembro del comité de vigilancia en aquellos casos en que pueda equipararse, se lleve a cabo en los mismos términos que la establecida para el administrador, la cual será determinada por la ley sobre el régimen de propiedad en condominios de inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento del condominio y la propia asamblea, por mayoría de votos. Para sustituirlo, se sugiere que el grupo de condóminos que lo eligió, sea quien nombre al nuevo (si fue la minoría, que lo nombre la minoría, si la mayoría lo nombró, que sea éste quien elija al nuevo).

3.4 SISTEMAS IDONEOS PARA LA AUTOADMINISTRACION.

Si los diferentes propietarios de un condominio determinaran que no es posible contratar a una persona física o moral, para que se haga cargo de la administración y deciden que ellos mismos la van a llevar a cabo, entonces va a dar inicio a la autoadministración. Así, los condóminos serán quienes organicen el mantenimiento, la operatividad y la administración del inmueble que habitan, con lo que lograrán una mejor convivencia entre todos los vecinos, ya que de común acuerdo determinarán la forma en que deben funcionar todos los aspectos relacionados con su edificio. Además, por esta vía evitarán el pago de honorarios que, por concepto

de la mencionada administración, tendrán que erogar al efectuar la contratación de ayuda profesional.

La principal medida que se debe adoptar para la autoadministración, es la de nombrar a una persona en el puesto de administrador que, en este caso, será de manera consecutiva o rotativa a uno de los propios dueños de los departamentos, casas o locales, con el propósito de que sean ellos mismos quienes velen por la conservación y el buen estado del inmueble. Se sugiere que el período sea de un año y que el cargo se asigne a los diferentes dueños que sean capaces de desempeñar el puesto; quedando abierta la posibilidad de reelección de algún administrador que haya desempeñado su cargo con gran eficacia, siempre y cuando el resto de los condóminos y él mismo estén de acuerdo.

La intervención efectiva del grupo permitirá que la autoadministración tenga éxito, desde la actividad más simple como cambiar un foco, hasta la tarea más elaborada, como realizar obras que aumenten el valor del condominio, por lo que respecta al mantenimiento; desde el pago de la cuota más pequeña, hasta el concienzudo análisis de un estado de cuenta, en lo relativo a la administración financiera; y, desde el respeto a la más mínima disposición tomada de común acuerdo, hasta la ejecución de una sanción, en lo relacionado con la normatividad del condominio.

Para dejar bien asentado, que optar por la autoadministración implicará mayores esfuerzos, tiempo y responsabilidades para los condóminos que asuman la administración, así como un mayor apoyo por parte de todos los integrantes del condominio; pero sin duda alguna, los beneficios que traerá consigo serán mucho mayores.

3.4.1 Elementos que Integran la Autoadministración.

1.- **Indiviso.** El indiviso, es el porcentaje que corresponde a cada departamento, casa o local del valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes. El porcentaje asignado a cada condómino podrá ser consultado en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio.

El indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará para formar el fondo de mantenimiento y administración y el de reserva y de reponer lo gastado en ambos; también indicará la votación correspondiente a cada departamento, que siempre será igual al porcentaje de sus valor.

2.- Fondo de Mantenimiento y Administración. Este fondo está destinado a cubrir los gastos necesarios para dar servicio a las áreas y bienes comunes, permitiendo su buen mantenimiento y funcionamiento para alcanzar su óptimo nivel de conservación y todos aquéllos relativos a la administración; las aportaciones se darán, sin necesidad de previo cobro, dentro de los primeros 5 días de cada mes, exigiendo el recibo correspondiente, por lo que deberán cubrir:

- A) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y los servicios funcionen normal y eficazmente.
- B) Reparaciones de cualquier tipo que exijan las diversas partes y bienes comunes del inmueble.
- C) Consumos de agua y luz de todas las áreas comunes.
- D) La erogación para utensilios y materiales necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- E) Los honorarios mensuales del administrador, en caso de que los condóminos reunidos en asamblea determine pagarle alguna remuneración.
- F) El salario o igualas mensuales del personal que labore para el inmueble.
- G) La papelería para llevar acabo la administración.
- H) Realizar traspasos de este fondo al de reserva, para que su monto se incremente y pueda ser el suficiente en caso necesario.

3.- Fondo de Reserva. La constitución de este fondo, se realiza de la misma manera que la del fondo de mantenimiento y administración; aunque la ley de régimen de propiedad en condominio, no especifica el monto que debe integrarse, se recomienda que el importe sea similar al del fondo de mantenimiento y administración. Este fondo mientras no se utilice, deberá invertirse en valores de

renta fija redimibles a la vista y la documentación relacionada con dicha inversión podrá ser consultada por los condóminos, por lo cual el administrador deberá proporcionarla, a petición de éstos.

El fondo de reserva estará destinado a:

- A) La adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba de contar el condominio.
- B) Obras nuevas, innovaciones, reconstrucción y mejoras en general, autorizadas por los condóminos.
- C) Las primas de seguros, propias del edificio.
- D) La prima de la fianza del administrador.
- E) Se recomienda que de este fondo se pague la prima anual de la fianza, que garantice el pago de las cuotas de los condóminos.

4.- Cuotas. La cuota es una cantidad proporcional que, en el caso del fondo de mantenimiento y administración, repone lo gastado por cuentas de los condóminos, mensualmente, de acuerdo a su indiviso y, en el caso del fondo de reserva, es una cuota que se le asigna a cada condómino.

Los propietarios deberán estar consientes de que si uno o más condóminos o uno sólo en repetidas ocasiones, no cubren las cuotas del fondo de mantenimiento y administración y del fondo de reserva, podrán descapitalizarlos, llegando al extremo de no tener con que cubrir los gastos mínimos mensuales. Para evitar que la administración de un inmueble llegue a tales extremos, se sugiere que se instituya una fianza para el pago puntual de las cuotas de los condóminos, con el fin de garantizar que se cubra oportunamente el monto de las cuotas correspondientes y con ello, se evitarían las sanciones por pagos extemporáneos.

Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses de tipo legal o al que fije el reglamento del condominio. Se recomienda que los intereses que se estipulen, por medio de la modificación correspondiente en el reglamento, sea un porcentaje del salario mínimo general

vigente de la zona de que se trate, del costo porcentual promedio que publica el Banco de México o de un porcentaje que vaya del 7 al 10% mensual de la cuota a pagar.

5. Recibos. El recibo es un escrito o resguardo firmado, en el cual se declara haber recibido dinero. Los primeros recibos que debe tener todo condómino, son los que respalde la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva; para las cuotas de reposición se requerirá otro tipo de recibo; cuando sea necesario hacer aportaciones especiales y/o extraordinarias, se recomienda un recibo similar al que se presentó para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

6. Estado de Ingresos y Egresos del Fondo de Mantenimiento y Administración. Un estado de ingresos y egresos, es aquél en que se visualizan las entradas y salidas de los fondos financieros del condominio y los conceptos por los cuales se llevan a cabo; en éste, se especificará el saldo anterior, las cuotas cobradas, gastos efectuados, traspasos y saldo actual; donde se deberá incluir:

A) **Saldo anterior en poder del administrador.**- Saldo con el que cuenta el administrador al inicio del ciclo.

B) **Ingresos por cuotas.**- Monto de los pagos de los condóminos, por concepto de cuotas.

C) **Otros ingresos.**- Aquellas aportaciones que por algún concepto especial o extraordinario, los condóminos determinen aportar. Por ejemplo: pintura de la fachada exterior, plantas de ornato, instalación de mosaico en pasillos, etc.

D) **Traspaso del fondo de reserva.**- Cuando por falta de liquidez en el fondo de mantenimiento y administración, se requiera disponer del fondo de reserva, se anotará aquí el importe de dicho traspaso.

E) **Total de Ingresos:** Suma del total de ingresos.

F) **Gastos prorrateables.**- Esta cantidad debe indicar los gastos sobre el mantenimiento de las áreas comunes y que serán divididas entre los condóminos de acuerdo a su indiviso.

G) Gastos no prorrateables.- Estos gastos serán los que no se deban dividir entre todos los condóminos de acuerdo al indiviso, sino por ser de consumo o reparaciones particulares, se cobran directamente, como por ejemplo: uso de gas, cuando se cuenta con un sólo tanque para algunos o todos los condóminos, teniendo un medidor por cada departamento, casa o local.

H) Gastos con cargo al fondo.- Serán aquéllos que impliquen un gasto importante para el fondo, como pueden ser: anticipos o saldos de trabajos de electricidad, pintura, herrería, etc.

I) Traspasos al fondo de reserva.- Para incrementar el fondo de reserva de manera regular, se pueden llevar a cabo traspasos con cargo al de mantenimiento y administración.

J) Total de gastos.- Comprenderá la suma de los gastos efectuados en el mes.

K) Saldo actual en poder del administrador.- Reflejará el monto final que queda, después de efectuados los ingresos y egresos de un mes. Se obtiene de la siguiente manera: se suma el saldo anterior en poder del administrador y el total de ingresos; a esta cantidad se le resta el total de gastos y nos da el saldo actual.

7. Estado de Ingresos y Egresos del Fondo de Reserva. Este estado deberá de reflejar las condiciones del fondo de reserva y los movimientos que se hubiesen efectuado en el mismo. En donde:

A) Saldo anterior.- Es el importe del saldo al inicio del mes.

B) Intereses.- Esta cantidad es el rendimiento bancario que produce el capital invertido en valores de renta fija.

C) Traspasos del fondo de mantenimiento.- Cuando se requiera auxiliar al fondo de mantenimiento para incrementar el de reserva por medio de un traspaso.

D) Traspasos al fondo de mantenimiento.- Cuando se requiera auxiliar al fondo de mantenimiento por un gasto gravoso o por tener fondos insuficientes, se tomará lo necesario del fondo de reserva.

E) Saldo actual.- Es el resultado de la suma del saldo anterior, más los intereses y los trasposos del fondo de mantenimiento, menos los trasposos al fondo de mantenimiento.

8. Estado de Cobranza. Este estado nos indicará en forma detallada de los ingresos por concepto de cuotas, así como la situación de cada condómino con respecto a las mismas, si se encuentra al corriente o tiene alguna o varias pendientes de pago, donde se deberá incluir:

A) Local.- Se especifica el número de departamento, casas o locales, así como el porcentaje de cada propiedad con respecto al valor total del condominio (indiviso) y el nombre de cada propietario.

B) Cuotas atrasadas pendientes de pago.- Cuando exista una cuota que no haya sido liquidada deberá anotarse aquí, el importe de ésta, así como el número de recibos pendientes de pago.

C) Facturación del mes anterior.- Es el importe que le corresponde pagar del mes que transcurre (en este caso abril) y que debe liquidar en el mes subsiguiente (mayo).

D) Cuotas cobradas en el mes.- Deberá indicar el importe de las cuotas que hayan sido pagadas por los condóminos, durante el mes.

E) Cuotas facturadas pendientes de pago.- Aquéllas que debieron ser cubiertas durante el mes por corresponder a meses anteriores que no fueron liquidadas.

9. Relación de otros Ingresos. Esta relación corresponderá a todas las aportaciones que hagan los condóminos por diversos conceptos, diferentes a las cuotas ordinarias; pudiendo ser por los siguientes motivos:

A) Cuotas extraordinarias o especiales.- Para algún asunto en particular, como comprar algún accesorio para áreas comunes: un aparato de intercomunicación, plantas para los pasillos, rejas para evitar el acceso a personas ajenas al inmueble, etc.

B) Sobrante de gastos de mantenimiento.- Si después de destinar una cantidad para reposiciones, reparaciones o anticipos de un trabajo existiera

un sobrante o excedente, ésta deberá reintegrarse a los fondos del condominio por medio de esta relación de ingresos.

C) Las demás causas que por motivos similares a los expuestos anteriormente, sea necesario registrar como ingresos del condominio.

10. Relación de Gastos. Esta referencia nos enlista el concepto de los gastos efectuados durante cada período y su importe. Podemos considerar que existen dos tipos de gastos:

a) **Fijos.**- Son aquéllos que se realizan mes con mes de manera invariable.

b) **Variables.**- Son los gastos que se realizan en forma irregular o esporádica.

Ambos corresponden al mantenimiento y administración del condominio y son prorrateables para todos los condóminos de manera proporcional al valor de cada departamento, casa o local. La relación de gastos también puede incluir los gastos no prorrateables, es decir, aquéllos que son con cargo directo al condómino como los consumos de gas, que son de acuerdo al uso que haga cada uno de ellos; esta relación puede comprender, bajo el rubro de gastos con cargo al fondo de aquéllos que sean para saldos o anticipos de gastos o trabajos especiales.

11. Estado de Facturación. Este estado detallará la división de los gastos efectuados durante el mes, tanto los que son prorrateables, para efecto de la reposición correspondiente al fondo de mantenimiento y administración, como los no prorrateables que son con cargo directo a los condóminos. También indicarán las aportaciones para el fondo de reserva y los intereses a que se haya hecho acreedor algún condómino sobre saldos vencidos y que hayan sido fijados en el reglamento del condominio o por acuerdo de los condóminos reunidos en asamblea.

3.5 MOTIVOS DE REFORMAS A LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDÓMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Las causas que motivan las controversias o conflictos por el incumplimiento de las obligaciones en el régimen condominal; con especial relevancia son principalmente:

A) La inadecuada utilización de los servicios e instalaciones de los inmuebles.

B) El rechazo o renuncia en el cargo de las aportaciones a los fondos de mantenimiento y administración, así como los de reserva, previstos en la ley de la materia.

C) El desconocimiento de los sistemas y métodos de contabilidad y el eficiente empleo de los recursos.

Lo anterior dificulta el uso adecuado de las áreas comunes de los inmuebles y el restablecimiento oportuno de la sana convivencia.

Las diferencias y conflictos que se suscitan entre condóminos, y entre éstos y su administración, carece de vías ágiles y expeditas que permitan su pronta solución, ya que los procedimientos de carácter jurisdiccional que llegan a plantearse son, con frecuencia rígidos y dilatados.

Para fortalecer el régimen de propiedad en condominio, debe regularse las causas que generan la problemática que actualmente confrontan, reformando algunos preceptos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a efecto de adecuarlas a la realidad que se vive en las unidades habitacionales sujetas a dicho régimen de propiedad.

En este sentido, se propone adicionar una fracción en los artículos 4 y 29, a fin de imponer la obligación a los condóminos de otorgar fianza que, garantice el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y reserva; esto fortalece a la administración al permitirle de manera ágil contar con un tercero obligado, la afianzadora, a quien requerir el pago de las cuotas correspondientes para solventar los gastos comunes, no cubiertos por los condóminos morosos o renuentes, y para evitar fricciones entre la administración y los condóminos.

Por otro lado, se propone unificar el sistema de votación en las asambleas de condóminos, para la adopción de acuerdos en asuntos especiales que afecten la vida del condominio, como es la extinción y división de los bienes comunes o su venta; la

realización de obras permanentes voluntarias, no necesarias para el inmueble y que no afecten su estructura pero que sirvan para darle un aspecto o comodidad; dar facultades especiales al administrador y la facultad de obligar a vender al condómino sus derechos, incluso en subasta pública, cuando no cumpla con sus obligaciones; en este sentido se pretende modificar y adicionar los artículos 7 y 26 fracción III, 33 párrafo primero, 38, 44, primero y segundo párrafos, y 45 de la citada ley, con el fin de que, en este tipo de decisiones se adopte el principio de mayoría de partes alcuotas que tengan representados los condóminos en las asambleas y no en función del número de ellos que aparte asisten. En el mismo sentido, se proponen adiciones a los artículos 26, 29 y 31 de la ley mencionada. La adición de una fracción V al artículo 26, obedece a la necesidad de precisar con toda claridad la principal obligación que tienen los condóminos de contribuir a los gastos comunes. Agregar un segundo párrafo a la fracción VII del artículo 29, tiene por objeto fortalecer la obligación de los condóminos de otorgar fianza y la necesidad de actualizar dicha garantía oportunamente en la medida que se aumenten o disminuyan las cuotas correspondientes a los fondos del condominio. Respecto a la fracción V del artículo 31, la adición de un párrafo tiende a evitar que se generen conflictos que afecten la vida en común y las relaciones entre condóminos y administración cuando existe negativa o renuencia a cubrir la parte proporcional de los gastos comunes, pues en este caso el pago será requerido al condómino por la empresa suministradora del servicio al cobrarle el consumo de su parte privativa.

Ciertas conductas que afectan el orden y la seguridad pública dentro de las áreas o bienes de propiedad común en los condominios, no son sancionadas, en virtud de que el Reglamento de la Ley sobre Justicia en materia de Faltas de Policía y Buen Gobierno del Distrito Federal, refiere a que éstas sean cometidas en los lugares públicos o de uso común, en los accesos públicos o de libre tránsito, como plazas, calles, avenidas, jardines, centros de recreo; por lo que conductas antisociales que se cometen dentro de las áreas o bienes de propiedad común de los condominios quedan sin sanción alguna, toda vez que dichos lugares no son considerados en dicho reglamento como lugares públicos o equiparables a éstos. En consecuencia, se propone reformar los artículos 13, fracciones I y III y el 22 y adicionar el 14 bis de la ley mencionada, para que conductas que alteren el orden público y afecten la seguridad de los condóminos, sean sancionadas en los mismos términos del reglamento antes citado, por lo que se propone adicionar el párrafo segundo y

tercero del artículo 22, haciendo una remisión al artículo tercero del mencionado reglamento y equiparando, en éste, las áreas de uso común de los condominios a los lugares públicos.

Con la reforma se pretende que en la vía administrativa, se sancione todas aquellas conductas que tengan lugar en áreas o bienes comunes y que se traducen en actos u omisiones que contravienen las buenas costumbres y alteran el orden y la seguridad pública, a efecto de lograr una sana y ordenada vida comunitaria.

Se pretende reformar el artículo 41 de la citada ley, para establecer la vía conciliatoria ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, a fin de que las partes en conflicto diriman sus controversias; asimismo, se sugiere que los convenios firmados por las partes ante la propia Procuraduría Social para dirimir dichas controversias, los obliguen de pleno derecho y traigan aparejada ejecución.

La reforma obedece a la necesidad de que, sin perjuicio de agotar los medios jurisdiccionales, los condóminos cuenten en la vía administrativa con un instrumento ágil, sencillo y gratuito que posibilite la solución de las controversias o conflictos que surjan entre ellos o con su administración, mediante el procedimiento conciliatorio, así como dotar al convenio que se suscriba de toda la fuerza legal para exigir su cumplimiento ante las autoridades jurisdiccionales.

En consecuencia, para reforzar y complementar las mencionadas reformas y adiciones, se propone reformar el Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, en sus artículos 444 y 500, con el objeto, además, de que los convenios celebrados entre los condóminos ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, traigan aparejada ejecución, de tal manera que haga expedita, en su caso, la vía judicial.

Igualmente se propone reformar el artículo 504 del mencionado Código, para que la ejecución de los referidos convenios, se haga por conducto al juez competente.

Por otra parte, se propone adicionar al Título Séptimo, Sección Segunda del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, un capítulo IV bis, que se denominaría "Del Juicio Especial en Materia Condominal", con el objeto de establecer un procedimiento ágil y expedito que permita al juzgador allegarse, en poco tiempo, pero con todas las formalidades que demanda un procedimiento civil, los elementos de juicio para resolver las controversias entre los condóminos.

Todas las propuestas que se proponen, servirán para fortalecer el Régimen de Propiedad en Condominio, ya que por ser la vivienda uno de los problemas fundamentales en México, debe asegurarse debidamente su constitución y administración, para que exista una mayor armonía entre todos los habitantes de condominios o unidades habitacionales.

3.6 LA CULTURA CONDOMINAL

La Cultura Condominal en la Ciudad de México, es un factor determinante para poder evitar los conflictos derivados de una ineficiente cultura. Entendiendo a esta como el conjunto de reglas y acciones de que se debe tener conocimiento y conciencia en la acción u omisión de las mismas y de la conducta final en caso de no llevarlas adecuadamente.

La Cultura Condominal, no es más que el aceptar vivir en sociedad con otras personas dentro de un mismo hábitat, reducido a un condominio y en que habitan más personas, que tienen problemas similares; donde debe existir un espíritu de comprensión y ayuda para progresar y luchar por vivir mejor, en el mismo espacio, separados únicamente por su departamento.

La vida de una persona que vive en un condominio, no empieza donde está la puerta de su departamento y termina donde la cierra, esa es sólo una parte, y es ahí donde efectivamente tiene toda su libertad, pero debe de entender que todas las áreas comunes y todos los problemas que se derivan del lugar donde vive, aunque están fuera de su departamento, también le atañen y le corresponde darles una pronta solución.

Por otro lado, la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, atiende los conflictos entre los mismos condóminos, pero dentro de sus facultades, no se encuentra ninguna de carácter coercitivo, ya que sólo existe la vía conciliatoria.

A continuación se va a exponer lo que se ha observado en la forma en que se abordan las problemáticas que se llegan a plantear ante ésta institución.

Cuando un condómino presenta su inconformidad con otro, porque considera que está dañando sus intereses o que va en contra de lo establecido en las normas al respecto, como puede ser el caso de exagerado ruido, problemas de filtración de agua de un piso a otro, morosidad en los gastos del condominio, falta de cooperación en determinadas composturas, tener animales, lugar de estacionamiento, etc.; llegan a la mencionada Procuraduría y lo manifiestan, y el abogado que los atiende, manifiesta si tiene razón su petición o no; en caso de que la tenga, de inmediato se procede a citar a la parte que ocasiona el conflicto, posteriormente se encuentran las partes y el abogado de la Procuraduría Social, quien después de dar una explicación de sus derechos y obligaciones con respecto a su condominio, citando a la persona que no está de acuerdo, y la exhorta a que cumpla con la obligación respectiva, y si la parte infractora tiene "conciencia", acepta corregir su conducta y firma una cédula en la que se compromete a realizar la acción o cumplimiento del deber antes desatendido.

Este es un resultado óptimo y al que no con facilidad se llega, ya que mucho depende del abogado y no tanto de sus conocimientos jurídicos, sino de su habilidad para convencer y conciliar.

Examinemos varias circunstancias que son frecuentes en el desarrollo de la problemática de conciliación, ya que si no se lleva a cabo, ésta no va a tener un resultado favorable o positivo.

Cuando se cita a una persona en la Procuraduría Social, en gran medida acude por desconocimiento y temor de lo que significa la Procuraduría; bajo estas circunstancias, es que la gran mayoría se ve sometida por la ignorancia y por el

impacto que ésta institución tiene, pero el problema empieza cuando se cita a una persona que conoce los límites y competencia de la Procuraduría Social; simple y sencillamente no asisten, se les girará un segundo y tercer citatorio con "apercibimiento", que no es más que simbólico, ya que se les aperece que de no presentarse se procederá conforme lo marca la ley correspondiente, y lo que marca la ley en este sentido es ambiguo, por lo tanto, si todas las personas que son citadas no asistieran, no pasaría nada y no se llegaría a la conciliación entre los condóminos.

El gran mérito de las mismas, es el estratégico empleo de las palabras imponentes como son la Procuraduría y basadas en el desconocimiento profundo de la ley. Sin embargo, si no fuera de esta manera en las circunstancias actuales, sería un caos mayor el que habría entre los condóminos, ya que como última esperanza a la posible ayuda de su problemática, acuden a la institución quienes les brinda apoyo y con base a las estadísticas, en un alto porcentaje ayuda a conciliar y a resolver los problemas.

Es menester indicar, que hay plena ética profesional, por parte de quienes prestan sus servicios en la misma, ya que si se les pregunta que pasaría si no hicieran caso de lo que se les indica a los infractores, responderían tajantemente que sólo tienen facultades conciliatorias y de no proceder a un acuerdo, se orienta al actuante a seguir los mecanismos legales, tan inadecuados y obsoletos.

Debemos hacer hincapié, en que los problemas condominales, están basados en la inconsciencia de quienes habitan en las mismas por falta de convivencia y en la negativa permanente de ejercer acciones u omisiones contrarias a las básicas necesidades comunes para poder vivir en sociedad.

Sólo cuando se siga una cultura condominal, en las que se fundan intereses comunes, cuando se tome conciencia de clase, y cuando se logren hacer modificaciones adecuadas que ayuden a agilizar y resolver oportunamente los problemas, se podrá solucionar en gran medida la bomba de tiempo, que representa en la actualidad las Unidades Habitacionales y que representan el síntoma de que en cualquier momento se convierta en un caos la vida en condominio.

Es importante señalar, que cuando llegase óptimamente a vivir en condominio, los problemas que surgieran se resolverían en el mismo habitat, sin necesidad de acudir a una institución, ni a ningún tribunal; pero esto basado en nuestra realidad, parece una utopía.

Los principales problemas, que con más frecuencia presentaron los núcleos condominales, ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, durante los meses de enero a mayo de 1993, fueron los siguientes:

- A) Falta de Cultura condominal.
- B) Organización inadecuada.
- C) Inobservancia y desconocimiento del reglamento interno y de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- D) Incumplimiento al pago de cuotas.
- E) Invasión de áreas comunes.
- F) Conflictos entre condóminos
- G) Discrepancias de condóminos con la administración.
- H) Inconformidades en el área de estacionamientos.

CAPITULO IV

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE UN CONDOMINIO O UNIDAD HABITACIONAL.

4.1 ANTECEDENTES.

Como primer punto diremos que la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente establece que: "se otorgará licencia de construcción hasta 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". (1)

Esto indica que pueden existir conjuntos que contengan condominios independientes de hasta 120 viviendas. Sin embargo, todos sabemos que la realidad de los conjuntos habitacionales construídos por la iniciativa privada o por instituciones gubernamentales, dista mucho de cumplir con este requisito que estipula la mencionada ley.

En general, los conjuntos no están inicialmente subdivididos por grupos que tengan como máximo 120 departamentos, viviendas, casas o locales, sino que alcanzan cantidades tan exorbitantes como nueve, quince y hasta dieciocho mil viviendas, sin subdivisiones.

Esta primera realidad deberá ser abordada por los condóminos a fin de subdividirlos por grupos, haciendo condominios que incluyan menor número de departamentos, casas o locales y poder ser manejados adecuadamente. Se recomienda que estos grupos se reduzcan al mínimo posible de departamentos, viviendas, casas o locales, considerando las características y dimensiones de cada condominio en particular y que en lo sucesivo, se edifiquen con un máximo de 60 departamentos.

(1) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal Op. Cit. Art. 3

4.2. PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO.

Cada edificio en condominio contará con un reglamento interno, que regirá y normará todos los aspectos relacionados con el inmueble. Este reglamento le será entregado a cada condómino, en el momento en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, o en el momento de que adquiera su inmueble.

Un buen reglamento requerirá como elemento fundamental, los planos precisos y la relación detallada de cada departamento, casa o local, que concuerde exactamente con la descripción de las áreas privadas, áreas comunes, colindancias e indivisos de todo el condominio. Todo ello debe coincidir con la realidad física del inmueble, para que la reglamentación sea razonable, pues de lo contrario los problemas empezarán a surgir de manera inevitable.

Por otro lado, se recomienda que el reglamento se elabore de la forma más sencilla posible y se contemple como requisito indispensable: "Que sea más fácil cumplirlo que violarlo".

Como es de suponerse, la elaboración de un reglamento idóneo para un condominio o unidad habitacional, es una tarea sumamente complicada y difícil. Sin embargo, con fundamento en el artículo 34 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a continuación se propone un proyecto de reglamento interno, donde se procura hacer mención de todos aquellos elementos que constituyen requisitos indispensables para conformar un reglamento de acuerdo a las necesidades de cada condominio.

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO

QUEDAN OBLIGADOS A LA OBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO LOS CONDOMINIOS, PROPIETARIOS, POSEEDORES U OCUPANTES DEL INMUEBLE, ASI COMO LOS VISITANTES CUYA RESPONSABILIDAD RECAERAN SOBRE LOS INICIALMENTE MENCIONADOS.

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES

ARTICULO PRIMERO.- Para efectos del presente reglamento se entenderá por:

- 1) **Condómino.-** A la persona que comparte la propiedad de inmueble que se encuentra dividida en departamento, vivienda, casa o local.
- 2) **Poseedor.-** Aquella persona a la que el titular le haya otorgado el uso o disfrute de sus departamento, vivienda, casa o local.
- 3) **Area privada.-** Aquellas donde ejerce el condómino sus derechos exclusivos.
- 4) **Areas comunes.-** Son aquellas donde todos los propietarios son dueños y tienen acceso a las mismas y en consecuencia se encuentran sujetos a derechos y obligaciones a cargo de todos ellos.
- 5) **Reglamento.-** es aquel que contiene todos los aspectos relacionados con el inmueble.
- 6) **Cuota.-** Es la aportación en dinero que realiza el condómino para la conservación y el mantenimiento del inmueble, la cual se constituye con:
 - a) **Fondo de mantenimiento y administración.-** Es el destinado a cubrir los gastos fijos que se realizan mes a mes.
 - b) **Fondo de reserva.-** Es destinado a pagar los gastos que se realicen en forma extraordinaria.
- 7) **Asamblea de condóminos.-** Son reuniones a las que asisten los propietarios de los diferentes departamentos o locales y que

según el caso pueden ser generales, ordinarias o extraordinarias y de grupo.

8) **Comité de vigilancia.**- Es el encargado de autorizar los gastos a realizarse por el administrador así como verificar el estricto cumplimiento de las funciones del mismo y que sean cumplidas y observadas las disposiciones de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento Interno.

9) **Administrador.**- Es el que atiende y organiza todos los asuntos relacionados con el condominio tanto económicos, administrativos, mantenimiento, etc.

10) **Autoadministración.**- Es aquella donde los condóminos deciden y realizan por sí mismos la organización y funcionamiento del inmueble.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, CONDOMINOS U OCUPANTES.

ARTICULO SEGUNDO.- Cada propietario, Condómino o Poseedor podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo a su naturaleza y destino sin restringir el servicio de los demás condóminos, limitándose a lo establecido en la Escritura Constitutiva, Reglamento Interior y en la Ley de Condominios para el Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- Cada propietario, condómino u ocupante usará su departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila, no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni a fines distintos a los que está destinado, ni a realizar acto alguno que afecte a la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la tranquilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio.

ARTICULO CUARTO.- Cada propietario, condómino u ocupante podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de sus departamento, vivienda o local, pero no podrá hacer

innovaciones o modificaciones que afecten la estructura, paredes maestras y otros elementos esenciales del condominio que perjudiquen su estabilidad, seguridad o comodidad, no hacer obras en el exterior, ni abrir claros o ventanas aún cuando sean muros propios.

ARTICULO QUINTO.- Si hubiere estacionamiento en el edificio, cada condómino hará uso sólo del cajón que le corresponde sin que pueda ocupar las áreas de circulación ni permitir el uso a terceros.

ARTICULO SEXTO.- Cada propietario, poseedor o condómino será responsable de los desperfectos a las partes comunes ocasionados por él mismo, por quienes ocupen por cualquier título su departamento o por personas que concurran a dicho departamento y la reparación se llevará por cuenta exclusiva del propietario responsable.

ARTICULO SEPTIMO.- Los propietarios, poseedores o condóminos no harán por sí mismos actos que puedan menoscabar el aspecto y prestigio del edificio.

ARTICULO OCTAVO.- Ningún propietario poseedor o condómino del departamento, vivienda o local podrá obstaculizar las entradas, vestíbulos, escaleras, tubos, azoteas, estacionamientos, jardines, pasillos y demás lugares comunes, con objeto que signifiquen la pretensión de ejercer dominio sobre los bienes y áreas comunes y que dificultan el tránsito de personas.

ARTICULO NOVENO.- Los propietarios, poseedores o condóminos no podrán subdividir el departamento, vivienda o local que corresponda.

ARTICULO DECIMO.- Son obligaciones de los propietarios, poseedores o condóminos el aportar su cuota correspondiente para constituir:

a) **El Fondo de Mantenimiento y Administración**, con el cual se cubrirán los gastos de conservación y reparación que en forma mensual erogue el

inmueble tales como: los correspondientes a agua y alumbrado de las partes comunes, utensilios de limpieza, primas de seguros y en general las que determine la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES O LA ASAMBLEA.

b) Fondo de Reserva, el cual se utilizará para el pago de gastos extraordinarios.

ARTICULO ONCEAVO.- Todo propietario, condómino u ocupante, tendrá obligación de poner en conocimiento del administrador en un breve plazo la conveniencia o necesidad de reparaciones. Así como proponer al administrador las medidas que a su juicio sean las más adecuadas para la operación del condominio a efecto de que el administrador las haga del conocimiento de la Asamblea.

ARTICULO DOCEAVO.- El abandono o renuncia a los derechos establecidos en la Escritura Constitutiva, Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y el presente Reglamento, no libera al propietario, poseedor o condómino de las obligaciones a que está sujeto respecto a los preceptos legales.

ARTICULO TRECEAVO.- Los gastos de reparación y mantenimiento de cada departamento o local, serán por cuenta de su propietario.

CAPITULO III

ASAMBLEA

ARTICULO CATORCEAVO.- Es obligación de todo propietario, poseedor o condómino el asistir a las asambleas, pudiéndose hacerse representar por persona diversa, la cual deberá tener conocimiento de los términos contenidos en este reglamento, acreditando su carácter con carta poder.

ARTICULO QUINCEAVO.- Cada propietario, poseedor o condómino, tendrá el voto proporcional a su indiviso que represente su departamento, vivienda o local.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- La asamblea es el órgano supremo del condominio, misma que tiene las siguientes funciones:

- a) Especificar y delimitar las funciones del administrador.
- b) Período de duración de tales funciones.
- c) Reelegir al administrador en caso de eficiente desempeño de su cargo, previa aceptación del mismo.
- d) Conocer y resolver todos los asuntos no encomendados al administrador.
- e) Nombrar y destituir libremente a los integrantes del comité de vigilancia.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Las decisiones tomadas en asamblea obligarán a los condóminos presentes, ausentes y disidentes, con las mismas consecuencias que las obligaciones establecidas en este reglamento.

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Las asambleas serán presididas por el administrador, el cual fungirá como secretario y levantará el Acta de Asamblea en el Libro correspondiente y así mismo, nombrará dos escrutadores que se encargarán de pasar lista de asistencia.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- El Comité de Vigilancia será designado por mayoría de votos el cual estará constituido por tres personas como máximo.

ARTICULO VIGESIMO.- Son facultades del Comité de Vigilancia:

- a) Vigilar el cumplimiento de las funciones encomendadas al administrador.
- b) Autorizar las obras necesarias que requiera el inmueble.
- c) Supervisar los estados de cuenta que deba rendir el administrador.

d) Verificar que las inversiones que se realicen con recursos del fondo de reserva, se destinen a los fines para los cuales se solicitaron.

e) Convocar a asamblea cuando así lo soliciten por lo menos un 20% de los condóminos, propietarios u ocupantes cuando lo hubiere omitido el administrador.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- El administrador o condóminos en su caso, convocarán a asamblea, cuando menos con 10 días de anticipación indicando lugar, día, hora de celebración fijando en lugar visible la convocatoria para su observancia y recabando consecuentemente la firma de los interesados.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- Las asambleas de que se trata este reglamento, pueden ser:

a) **De Grupo,** Cuando se reúnen condóminos de un edificio que forma parte de una unidad habitacional o de un grupo de edificios que integran el condominio, ya que solamente se reúne una parte de la totalidad del propio condominio para buscar una solución a los problemas que atañe al mismo.

b) **Generales,** Cuando participan todos los integrantes del condominio bien sea que el mismo se constituya por uno o varios edificios.

c) **Ordinarias,** Las que se celebran con la frecuencia que los condóminos decidan o por lo menos una vez al año.

d) **Extraordinarias,** Son aquellas que se realizan cuando las circunstancias así lo requieran o cuando se considere necesario.

CAPITULO IV

SANCIONES

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Los propietarios, condóminos u ocupantes que no paguen oportunamente las cuotas para gastos de administración y mantenimiento así como el fondo de reserva, estarán obligadas a cubrir intereses moratorios

de acuerdo al porcentaje que para el efecto determine la asamblea el cual se calculará tomando como base el importe de la cuota pactada.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Los propietarios, condóminos u ocupantes, que reiteradamente dejen de cubrir sus cuotas, podrán ser sujetos de expulsión del condominio, obligándoseles en su caso a vender sus derechos en subasta pública, siempre y cuando así lo determine por lo menos el 75% de los demás condóminos.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- En casos de controversias que pudieran suscitarse con motivo de la aplicación de la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, o de este reglamento, las partes interesadas podrán acudir ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, para dirimir las mismas, con objeto de evitar en lo posible la intervención de los tribunales competentes.

ARTICULOS TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Este reglamento inicia su vigencia a partir de la fecha en que se constituya el régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO SEGUNDO.- Se ha designado como administrador para el primer año a _____, con una remuneración de N\$ _____.

ARTICULO TERCERO.- Ha quedado integrado el Comité de Vigilancia para el primer año por _____

_____.

ARTICULO CUARTO.- El presupuesto mensual de gastos se estima en N\$ _____, y se considerará aprobado y en vigor hasta que se celebre la primera asamblea anual.

ARTICULO QUINTO.- El fondo para gastos de mantenimiento y administración ascenderá a N\$ _____, y el fondo de reserva para la adquisición de implementos y maquinaria para el condominio ascenderá a N\$ _____.

Dichos fondos se formarán con las aportaciones mensuales de los condóminos en proporción al valor de sus departamentos. Las aportaciones mensuales por el primer año ascenderán en total a N\$ _____.

APENDICE DEL REGLAMENTO

I. Descripción general del edificio.

- 1.- _____
- 2.- _____
- 3.- _____
- 4.- _____
- 5.- _____, etc.

II. Descripción de los bienes comunes.

- 1.- _____
- 2.- _____
- 3.- _____
- 4.- _____
- 5.- _____
- 6.- _____
- 7.- _____
- 8.- _____
- 9.- _____
- 10.- _____, etc.

III. Lista de porcentajes que corresponden a cada departamento sobre los bienes comunes, y porcentajes que le corresponden en los gastos comunes a cada propiedad privada.

- 1.- _____
- 2.- _____
- 3.- _____
- 4.- _____
- 5.- _____
- 6.- _____
- 7.- _____
- 8.- _____
- 9.- _____
- 10.- _____, etc.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La actividad administrativa, debe responder a los justos criterios señalados en su competencia puesto que no sólo ha de contar con personal capacitado y competente, sino con una estructura administrativa eficiente, cuya finalidad suprema debe ser el respeto y protección de los derechos y garantías de los particulares.

SEGUNDA.- Debido a la proliferación de los condominios en el Distrito Federal y a la problemática que presentan, se creó en el año de 1972 la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Esta materia, anteriormente quedaba a interpretación del Código Civil. En los últimos años la propiedad en condominio, es una de las alternativas más viables, frente al alto costo de las rentas en el Distrito Federal, lo que ha traído como consecuencia, conflictos entre los propietarios de condominios.

TERCERA.- La Procuraduría Federal del Consumidor es competente para dirimir conflictos entre administradores y condóminos o entre los propios condóminos. La Procuraduría Social del D.D.F., con su programa "Apoyo al Condómino", ha fomentado y desarrollado la cultura condominal, explicando los alcances y naturaleza de los derechos y obligaciones de los condóminos. Ambas Procuradurías, tienen como competencia resolver los conflictos sociales de vivienda en el Distrito Federal, ya que por la vía conciliatoria es posible obtener soluciones más prontas y expeditas, de las que se pueden alcanzar por la vía judicial.

CUARTA.- La autoadministración que llevan a cabo los condóminos en las unidades habitacionales o condominios, cualesquiera que sea su forma, deben llevarse de manera eficiente y sencilla, porque en el transcurso del tiempo, va a ser una fuente de bienestar y plusvalía para los condueños. Por otro lado, una mala administración en los condominios, resultaría en una cadena de conflictos y calamidades, haciendo de la convivencia vecinal un caos con la consecuente depreciación de la propiedad.

QUINTA.- En el ámbito del régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal, la Procuraduría Social del D.D.F., además de proporcionar a los condóminos orientación, asesoramiento y capacitación en materia condóminal; debería a mi juicio, contar con la facultad suficiente para que los convenios firmados por las partes ante la propia Procuraduría para dirimir dichas controversias, los obliguen de pleno derecho y traigan aparejada ejecución.

SEXTA.- Con el crecimiento de las unidades habitacionales o condominios en el Distrito Federal, se deben crear juzgados especializados en la atención de asuntos referentes a los condominios, con el objeto de establecer un procedimiento ágil y expedito que permita al juzgador allegarse, en poco tiempo, sin olvidar las formalidades que demanda un procedimiento civil, los elementos de juicio, para resolver las controversias entre condóminos.

SEPTIMA.- El reglamento interno de un condominio o unidad habitacional, deberá contener todos aquellos elementos que sean necesarios para el buen funcionamiento, organización y mantenimiento del condominio, así como la buena convivencia de los condóminos.

BIBLIOGRAFIA

1. ACOSTA, ROMERO, Miguel. Teoría general del derecho administrativo, 10a. ed., Porrúa, México, 1991.
2. BARRERA GRAF, Jorge. La ley federal de protección al consumidor, anuario del Departamento de derecho de la Universidad Iberoamericana, México, 1976.
3. CABANELLAS, Guillermo. Diccionario enciclopédico de derecho usual, 21a. ed., Heliasa, México, 1989, 8 tomos.
4. CABRERA, Luis y Emilio Portes Gil. La misión constitucional del Procurador General de la República, 3a. ed., Procuraduría General de la República, México, 1982.
5. CASARES, Julio. Diccionario ideológico de la lengua española, Barcelona, 1972.
6. DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de los órganos de la administración pública federal, Porrúa, México, 1983.
7. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. 16a ed., México, 1984.
8. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Bibliográfica Argentina, Argentina, 1967, 26 tomos.
9. ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, Norbajacaliforniana, Ensenada Baja California, México, 1974.
10. FRAGA, Gabino. Derecho administrativo, 28a. ed., Porrúa, México, 1989.
11. GARRONE, José Alberto. Diccionario Jurídico Abeledo-Perrot, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1986, 3 tomos.
12. GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El condominio, 3a. ed., Trillas México, 1990.
13. INFORME DE ACTIVIDADES de 1990 de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.
14. INFORME DE ACTIVIDADES de 1991 de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.
15. INFORME DE ACTIVIDADES de 1992 de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.
16. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano, 2a. ed., UNAM-Porrúa, México, 1988, 4 tomos.
17. MARTINEZ MORALES, Rafael. Derecho administrativo, 3a. ed., Harla, México, 1989.
18. OLIVERA TORO, Jorge. Manual de Derecho administrativo, 5a. ed., Porrúa, México, 1988.
19. ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. Manual para la autoadministración de condominios, Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, México, 1988.

20. ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. *Todo sobre la administración de condominios . Normas y elementos fundamentales*, Limusa, México, 1990.
21. ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. *Vivir en Paz*, Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, México, 1989.
22. ORDOÑEZ RUIZ, José Luis y Martha Angélica Martínez García. *MI papá compró un condominio*. Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, México, 1991.
23. REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. *Diccionario de la Lengua española*, 20a. ed., Madrid España, 1989, 2 tomos.
24. RUIZ DUEÑAS, Jorge. *Empresa Pública: elementos para el examen comparativo*. Fondo de Cultura Económica, México, 1988.
25. SANCHEZ CORDERO DAVILA, Jorge. *La protección del consumidor en el derecho del mercado*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, 1978.
26. SERRA ROJAS, Andrés. *Derecho Administrativo. Doctrina, Legislación y Jurisprudencia*, 14a. ed., Porrúa, México, 1990, 2 tomos.

LEGISLACION CONSULTADA

1. ACUERDO POR EL QUE SE CREA LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Diario Oficial de la federación del 25 de enero de 1989.
2. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, 61a. ed., Porrúa, México, 1992.
3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 6a. ed., Castillo-Ruiz, México, 1992.
4. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 92a. ed., Porrúa, México, 1992.
5. LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES, 21A. Ed., Porrúa, México, 1991
6. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Profeco, 1991.
7. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, 21a. ed., Porrúa, México, 1991.
8. LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1979.
9. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Gaceta oficial del Departamento del Distrito Federal del 6 de enero de 1992.
10. MANUAL DE ORGANIZACION DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Prosoc, 1989.

A N E X O S

A N E X O 1:

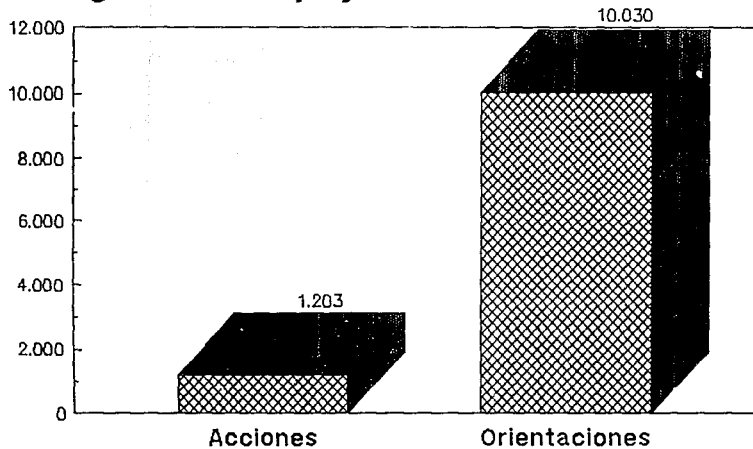
Programa "apoyo al condómino"

Orientaciones y Quejas

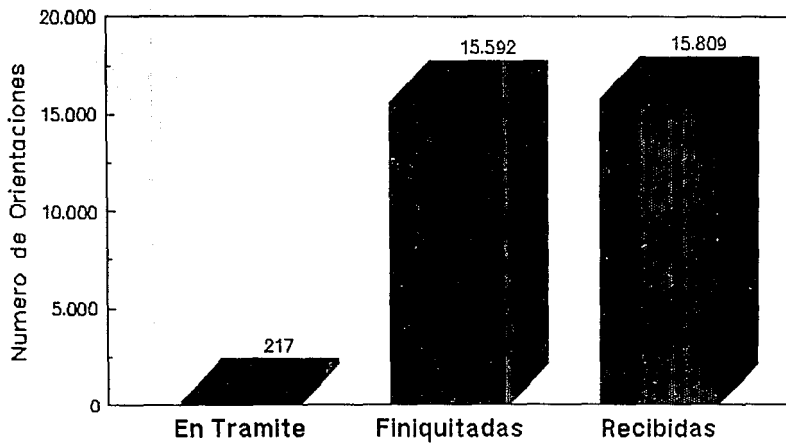
FUENTE:

**Informe de actividades de la
Procuraduría Social 1990.**

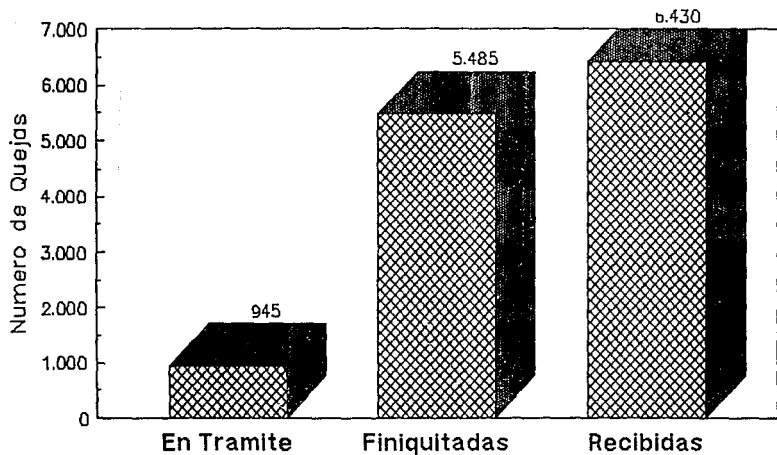
Programa de Apoyo al Condomino 1990



TOTAL DE ORIENTACIONES 1990



TOTAL DE QUEJAS 1990



A N E X O 2:

Programa "apoyo al condómino"

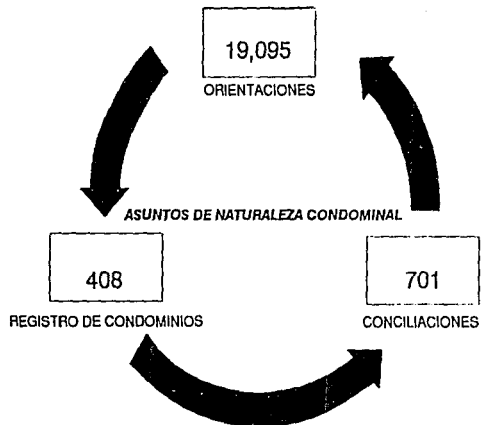
Asuntos recibidos

FUENTE:

**Informe de actividades de la
Procuraduría Social 1991.**

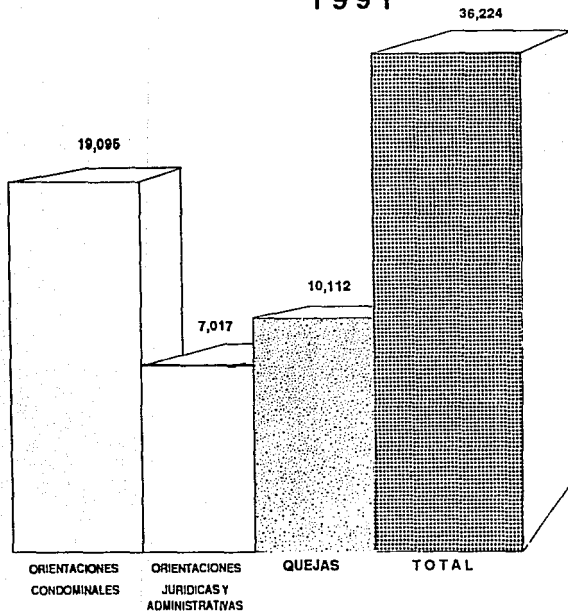
METAS LOGRADAS 1991

PROGRAMA DE APOYO AL CONDOMINO



TOTAL DE ASUNTOS RECIBIDOS

1991



A N E X O 3:

Programa "apoyo al condómino"

Orientaciones

Asuntos recibidos

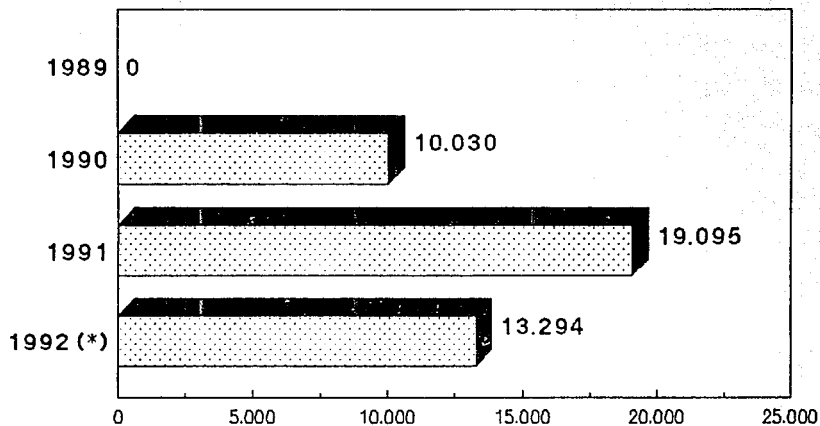
Crecimiento anual

FUENTE:

**Informe de actividades de la
Procuraduría Social 1992.**

PROGRAMA DE APOYO AL CONDOMINO

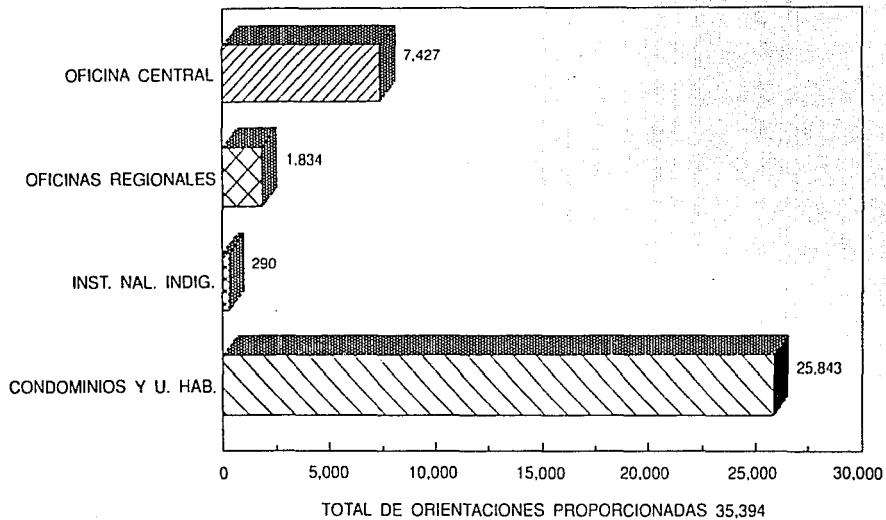
1989 - 1992



(*) CIFRAS AL 30 DE JUNIO 1992

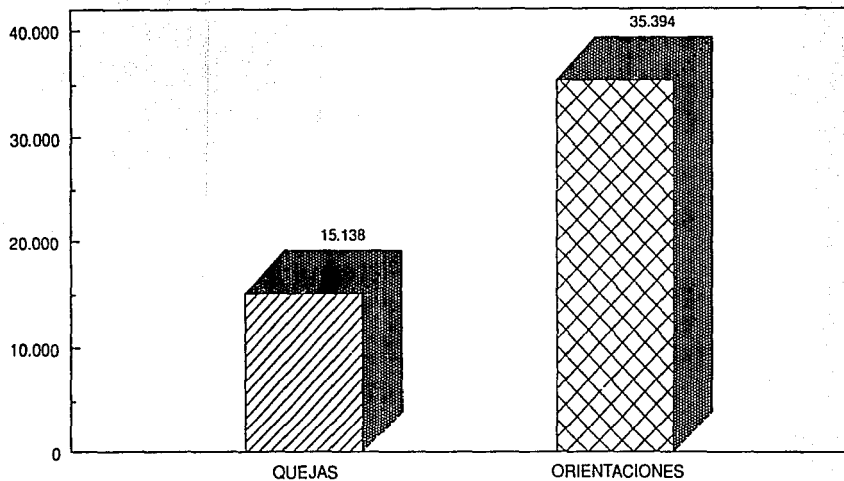
FORMA DE RECEPCION DE LAS ORIENTACIONES

1 9 9 2



ASUNTOS RECIBIDOS

1 9 9 2



TOTAL DE ASUNTOS RECIBIDOS 50,532

CRECIMIENTO ANUAL ASUNTOS ATENDIDOS

