

584
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA ORGANIZACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

LUIS EDUARDO NEDA LANDAZURI

Director de Tesis:

Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez

FALLA EN ORIGEN



MEXICO, D. F.

1994



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.

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

Cd. Universitaria, D.F., a 12 de abril de 1994

C. DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR DE
LA U.N.A.M.
P R E S E N T E

El alumno LUIS EDUARDO NEDA LANDAZURI, pasante de la carrera de Licenciado en Derecho, ha estado inscrito en este Seminario a mi cargo, a fin de elaborar la tesis profesional intitulada "LA ORGANIZACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO".

Después de haber leído el trabajo recepcional aludido, estimo que satisface los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales y de Grado Aplicable, por lo que considero que puede ser impreso para su ulterior sometimiento a sínodo en el examen profesional correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi alta y distinguida consideración.

A t e n t a m e n t e
POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU
El Director del Seminario



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL


LIC. JOSÉ BARROSO FIGUEROA.

JBF/sc



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA
EXAMENES PROFESIONALES

A mis Padres

INDICE

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

I.- Terminología.	1
II.- Naturaleza Jurídica.	2
I.- Teoría de la Servidumbre.	2
2.- Teoría del derecho de superficie.	3
3.- Teoría de la sociedad.	4
4.- Teoría de la comunidad o de la copropiedad.	4
5.- Teoría clásica o dualista.	5
6.- Comentario personal.	5
III.- Constitución del Régimen de Propiedad y Condominio.	6
I.- Presupuestos y condiciones para la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio.	6
A) Supuestos materiales:	6
B) Condiciones para constituir el régimen:	7
2.- Requisitos administrativos para consituir el régimen de Propiedad y Condominio.	7
3.- Formalidad para constituir el régimen de Propiedad y Condominio.	8
IV.- Clases de condominios.	9
1.- Condominios verticales.	9
2.- Condominios horizontales.	9
3.- Condominios mixtos.	10
V.- Extinción del Régimen de Propiedad y Condominio.	10
1.- Extinción unilateral (revocación) del Régimen de Propiedad y Condominio.	10
2.- Extinción convencional del Régimen de Propiedad y Condominio.	10

CAPITULO SEGUNDO

ORGANIZACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINIO

I.- El Condominio como institución jurídica sin personalidad jurídica.	11
1.- Concepto de Personalidad Jurídica.	11
2.- Las Personas Físicas.	11
3.- Las Personas Morales.	12
A) Teoría de la Ficción.	12
B) Teorías realistas.	13
4.- Condominio y Personalidad Jurídica.	14
II.- Teoría del Organo.	15
III.- Elementos del Organo.	16
1.- Elemento objetivo.	16
2.- Elemento subjetivo.	16
IV.- La Organización en las Comunidades.	17
V.- El Reglamento del Condominio.	17
1.- Naturaleza Jurídica del Reglamento.	17
2.- Contenido del Reglamento.	19
A) Cláusulas Imperativas.	19
B) Cláusulas Opcionales.	20
3.- Modificaciones al Reglamento.	21

CAPITULO TERCERO

LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

I.- Concepto.	23
II.- Clases de Asambleas.	24
1.- Asambleas Generales y Asambleas Especiales.	24
A) Asamblea General.	25
B) Asambleas Especiales.	25
2.- Asambleas Generales Ordinarias y Asambleas Generales Extraordinarias.	25
3.- Asambleas Mixtas.	26

III.- Convocatoria.	26
1.- Concepto.....	26
2.- Personas que pueden convocar	26
3.- Sistemas para realizar la convocatoria	27
A) Sistema individual.....	27
B) Sistema colectivo.....	27
4.- Anticipación con que debe hacerse la convocatoria.....	28
5.- Contenido de la convocatoria.....	28
IV.- Quorum de asistencia.	29
1.- Concepto.....	29
2.- Sistema de pluralidad de convocatorias.....	29
3.- Quora de asistencia exigidos por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.....	30
A) En primera convocatoria.....	30
B) En segunda convocatoria.....	30
C) En tercera convocatoria.....	31
4.- Asamblea totalitaria.....	31
V.- Derecho de voto.	31
1.- Concepto.....	31
2.- Cómputo.....	32
3.- El principio mayoritario.....	33
4.- Clases de mayorías.....	34
A) Mayoría simple o absoluta.....	34
B) Mayoría especial o calificada.....	34
C) Mayoría relativa.....	35
5.- Quora de votación.....	35
6.- Representación.....	37
VI.- Dirección de la asamblea.	38
1.- Presidente.....	38
2.- Secretario.....	39
VII.- Facultades y atribuciones de las asambleas.	40
1.- Facultades y atribuciones de la Asamblea General Ordinaria.....	40
2.- Facultades y atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria.....	41
VII.- Formalidades de las asambleas	42

CAPITULO CUARTO

EL ADMINISTRADOR

I.- Concepto.....	44
1.- Actividades en la vida interna del condominio.....	44
2.- Actividades frente a terceros.....	44
II.- Facultades representativas del administrador.....	45
1.- La Representación. Noción.....	45
2.- Efecto de la Representación.....	45
3.- Clases de Representación.....	45
A) Representación Indirecta.....	46
B) Representación Directa.....	46
4.- Origen de la Representación.....	47
A) Representación Voluntaria.....	47
B) Representación Legal.....	47
5.- El Administrador del Condominio ante la Teoría del Organó y la Teoría de la Representación.....	49
III.- El Administrador y el concepto de legitimación.....	50
1.- Concepto de Legitimación.....	50
2.- Clases de Legitimación.....	51
A) Legitimación en la Causa.....	51
B) Legitimación para obrar (Procesal).....	52
3.- Intervención de Administrador en juicio.....	52
IV.- Nombramiento y remoción del administrador.....	55
1.- Nombramiento.....	55
A) Nombramiento del Primer Administrador.....	56
B) Nombramiento de Administradores Subsecuentes.....	56
C) Autenticidad y Publicidad.....	56
2.- Remoción.....	58
V.- Remuneración.....	59
VI.- Características.....	60
1.- Pluralidad de Administradores.....	60
2.- La Persona Moral como Administrador.....	60

VII.- Atribuciones	61
1.- Clases	61
A) Legales	61
B) Estatutarias	61
C) Convencionales	62
D) Implícitas	62
2.- Enumeración	62
VIII.- Conflicto de intereses entre el administrador y los condóminos.....	65
IX.- Responsabilidad del administrador.....	66
 CAPITULO QUINTO	
EL COMITE DE VIGILANCIA	
I.- Concepto	68
II.- Nombramiento y remoción.	68
1.- Nombramiento	68
2.- Remoción	69
III.- Remuneración.	69
IV.- Atribuciones y facultades del Comité de Vigilancia.	70
V.- Responsabilidad del Comité de Vigilancia.	71
CONCLUSIONES.	72
BIBLIOGRAFIA.	75

GENERALIDADES DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

I.- TERMINOLOGÍA:

El primer punto que abordaremos será el relativo al nombre que corresponde a esta modalidad de la propiedad, lo que está íntimamente relacionado con el problema de su naturaleza jurídica.

La denominación más ampliamente difundida en los países de habla hispana es la de "Sistema de la Propiedad Horizontal" o simplemente "Propiedad Horizontal", el cual caracteriza a la institución como una especie del derecho de propiedad, en la cual el inmueble se divide en planos horizontales superpuestos y susceptibles de apropiación separada.

No obstante ser el más generalizado, este nombre resultaría inadecuado para caracterizar al sistema cuando se constituye el régimen sobre edificios compuestos por unidades o departamentos construidos en una sola planta.

En algunos otros países (entre ellos México), el sistema es llamado "Régimen de Condominio" o "Condominio" simplemente; pero al tomar en cuenta el significado de la palabra "condominio", la fórmula resulta incompleta, pues indica que se trata tan sólo de una simple copropiedad y, adelantamos, nuestra legislación no lo considera así.

Sin embargo, en nuestra legislación la palabra "Condominio" es utilizada en tres diversas acepciones:

- Como indicativa del régimen especial o modalidad a que puede sujetarse la propiedad.
 - Como sinónimo de finca o edificio.
 - Finalmente, para referirse al consorcio de propietarios (o condóminos).
-

II.- NATURALEZA JURÍDICA:

Uno de los temas que mayor debate ha suscitado es el referente a la determinación de la naturaleza jurídica de la institución que nos ocupa.

La discusión de ninguna manera debe de considerarse estéril, pues una correcta elucidación de este aspecto nos brindará invaluable apoyo para entender la regulación legal del régimen de propiedad y condominio y asimismo para poder resolver algunas de las interrogantes que pudieran presentarse.

Esto nos lleva a realizar un breve esbozo de las principales teorías que se han elaborado al respecto, precisando con posterioridad cuál de ellas es la que se ha adoptado en nuestra legislación.

I.- TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE:

El condominio está caracterizado por la coexistencia de un derecho de propiedad, que se ejerce sobre la unidad privativa, y servidumbres recíprocas, que recaen sobre los elementos o bienes comunes.

Sin embargo, debemos aclarar que para que exista una servidumbre es menester contar con dos predios, pertenecientes a personas diferentes, pues uno de los dos (predio dominante) se sirve del otro (predio sirviente).

El Código Civil para el Distrito Federal define y caracteriza a la servidumbre en su artículo 1057:

*“Artículo 1057.- La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.
El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”.*

En consecuencia, dentro del condominio no puede hacerse esta distinción, en virtud de que los bienes comunes (que serían los gravados por las servidumbres recíprocas) pertenecen a su vez a los mismos condóminos.

En el nacimiento y ulterior desarrollo de esta teoría, ejerció un papel decisivo el artículo 664 del Código Napoleón¹, único precepto que se refería a lo que nosotros conocemos como condominio y que estaba ubicado en el Título "De las Servidumbres", dentro del Capítulo "De la Servidumbre Legal de Medianería".

2.- TEORÍA DEL DERECHO DE SUPERFICIE:

El derecho de superficie es un derecho real inmobiliario en virtud del cual una persona ("superficiario") tiene la facultad de construir en terreno ajeno y aprovecharlo.

En el derecho de superficie existen dos derechos de propiedad yuxtapuestos y recíprocamente limitados de manera convencional. Por un lado encontramos al dueño del terreno, quien tiene la facultad de usar, disfrutar y disponer del mismo; y por otro está el superficiario que puede usar, disfrutar y disponer de lo edificado por él, en suelo ajeno.

El derecho de superficie representa una derogación del principio de la accesión², planteando la división de la propiedad inmobiliaria no sólo en planos verticales, sino también en horizontales.

En el Código Civil para el Distrito Federal, este derecho no está expresamente regulado; sin embargo, se acepta implícitamente dentro de las normas que rigen al contrato de hipoteca.

"Artículo 2899.- La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área".

Algunos autores han tratado de explicar la naturaleza jurídica del condominio, señalando que en él existe un verdadero derecho de superficie, pues cada uno

¹A continuación se transcribe el artículo 664 del Código Napoleón:

"Art. 664.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, y los títulos de propiedad no regulen el modo de hacer las reparaciones y construcciones, deberán hacerse así como sigue: Las paredes maestras y el tejado estarán a cargo de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor del piso que le pertenezca.

El propietario de cada piso reparará el suelo sobre el cual pisa. El propietario del primer piso reparará la escalera que a él conduce; el propietario del segundo, reparará, a partir del primero, la escalera que lleva a su cada; y así sucesivamente".

² La accesión es un medio para adquirir la propiedad, basado en dos principios: 1o. Lo accesorio sigue la suerte de lo principal; y, 2o. Nadie puede enriquecerse sin causa a expensas de otro. Véanse los artículos 900, 901 y siguientes del Código Civil para el Distrito Federal.

de los condóminos además del derecho de propiedad sobre su unidad privativa, tiene la facultad de apoyarla sobre el plano horizontal inferior, que es ajeno.

Esta teoría ha sido ampliamente debatida y finalmente se ha desechado, porque lo que en el condominio se presenta es una utilización de elementos comunes y no una facultad de construcción ni de superposición.

3.- TEORÍA DE LA SOCIEDAD:

Esta teoría afirma que la constitución del régimen de propiedad y condominio trae consigo la creación de una sociedad o entidad jurídica afin formada con la reunión de los condóminos, cuyas aportaciones estarán representadas por las unidades de que se componga el edificio; asimismo, el fin que se pretende alcanzar es la conservación, el mejoramiento y el disfrute de los elementos comunes.

La teoría no es aceptable, ya que para que una sociedad exista no basta con la presencia de una finalidad común, sino que se requiere a su vez la presencia de otros elementos, siendo el más importante entre ellos la llamada "*affectio societatis*", que el desaparecido maestro Jorge Barrera Graf define como el "estado de ánimo continuo y permanente del socio de entrar y de permanecer dentro de la sociedad"³. Además, en las sociedades encontramos una separación patrimonial entre los socios y el mismo ente social, que en el condominio de ningún modo se da.

No obstante las críticas vertidas con antelación, debemos reconocer que el régimen de propiedad y condominio, en su administración y gestión, está poderosamente influenciado por principios societarios, como tendremos oportunidad de ver más adelante.

4.- TEORÍA DE LA COMUNIDAD O DE LA COPROPIEDAD:

Esta teoría considera al régimen de propiedad y condominio como una copropiedad especial, que recae sobre el inmueble en su totalidad.

Cada condómino tiene, además de su derecho de copropiedad, una facultad de uso y goce exclusiva sobre un espacio delimitado, sin perjuicio de poder utilizar

³Barrera Graf, Jorge, *Las Sociedades...*, p. 31.

y gozar de todas aquellas partes del inmueble que no se han reservado para uso exclusivo de alguno de los condóminos.

5.- TEORIA CLASICA O DUALISTA:

Para esta teoría -que ha sido la de mayor aceptación, tanto en la doctrina como en la legislación-, el régimen de propiedad y condominio es una conjugación indisoluble de dos derechos:

- Por un lado, un DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA que recae sobre el departamento, vivienda, casa o local.
- Y por otro, un DERECHO DE COPROPIEDAD que tiene por objeto las partes del inmueble consideradas como comunes.

Entre ambos derechos existe un vínculo de accesoriedad, en donde lo principal es el derecho de propiedad exclusiva sobre la vivienda, casa o local, y lo accesorio es la copropiedad sobre los elementos o partes comunes.

Tanto los derechos que cada condómino tiene sobre su unidad privativa (propiedad) como los que tiene sobre los elementos comunes (copropiedad), sufren un número mayor de limitaciones y restricciones en su ejercicio, impuestas por la convivencia y vecindad imperante en el condominio.

Asimismo, y en relación con su participación en los bienes comunes, debemos señalar primeramente que se trata de una copropiedad forzosa (es decir, que no admite la división) y que su derecho es proporcional al valor que en la escritura se asignó a su unidad privativa, en relación con el valor total del inmueble.⁴

6.- COMENTARIO PERSONAL:

La legislación mexicana está inspirada en la teoría clásica o dualista, como podemos concluir de la simple lectura de los artículos 951 del Código Civil para el Distrito Federal y 1º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal (en adelante LRPC), en los cuales se precisa que cada uno de los condóminos "tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre

⁴ Para obtener el porcentaje de indiviso que corresponde a cada condómino se debe dividir el valor asignado a la unidad privativa que le pertenezca entre el valor total del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio.

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

Este dualismo está refrendado en el segundo párrafo del artículo 11 de la LRPC, el cual señala que "El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes".

A pesar de que en México, como lo hemos señalado, la legislación ha adoptado la teoría clásica, considero que la teoría que doctrinalmente explica mejor la naturaleza jurídica del condominio es la de la copropiedad, pues existe ésta sobre la totalidad del inmueble y se establece una facultad de uso y goce exclusivo e individual sobre un espacio o dimensión delimitada ("cubo de aire" o como lo califica una variante de esta misma teoría, "parcelación cúbica de la propiedad").

III.- CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

I.- PRESUPUESTOS Y CONDICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

En la constitución del régimen de propiedad y condominio se conjugan actos o declaraciones de voluntad de los particulares (propietario o copropietarios del inmueble) con actos del Estado (actos administrativos). Veamos cuáles son los supuestos y condiciones que deben estar presentes para constituir el régimen.

A) Supuestos materiales:

El supuesto material es el inmueble construido que será objeto de la afectación al régimen de propiedad y condominio. Sin embargo, éste se puede constituir aun antes de que la edificación exista.

Por ello, podemos señalar tres supuestos en los cuales se puede constituir el régimen de condominio sobre un inmueble:

- a) Cuando exista un edificio totalmente construido y que reúna las condiciones que la ley exige para poder realizar la división.
- b) Cuando la edificación está todavía en proceso de construcción.

c) Y, finalmente, se puede constituir el régimen sobre un lote de terreno destinado a edificar en él.

En relación con este último supuesto, debemos señalar que se deberá garantizar la ejecución de la edificación mediante el otorgamiento de una fianza, de acuerdo con lo que prevé la fracción VIII del artículo 4º de la LRPC.

B) Condiciones para constituir el régimen:

a) El edificio -que, como lo señalamos anteriormente, puede estar proyectado, en proceso de construcción o bien ya construido-, debe contar con más de una unidad privativa (departamentos, viviendas, casas o locales).

b) Estas unidades deben de ser susceptibles de aprovechamiento independiente.

c) Cada una de las unidades debe tener salida a la vía pública, bien sea directamente o a través de un elemento común.

d) Finalmente, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad de constituir el régimen, en la forma prescrita por la ley.

2.- REQUISITOS ADMINISTRATIVOS PARA CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

De muy diversa índole son los requisitos previos y de carácter administrativo que deben cumplirse para estar en posibilidad de constituir el régimen de propiedad y condominio sobre un inmueble. La propia Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en sus artículos 3º y 4º, se encarga de establecerlos. He aquí una enumeración sucinta de ellos:

a) Licencia de Construcción: este es el documento en el cual consta la autorización que concede el Departamento del Distrito Federal "...para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación". (Art. 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

Debemos hacer notar que en la misma Licencia consta la declaración a que se refiere el artículo 3º de la LRPC, "...en el sentido de ser realizable el proyecto general,

por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos...".

Para que esta Licencia sea otorgada, el propietario o propietarios deberán otorgar una fianza ante compañía autorizada, estableciendo como beneficiarios a los futuros condóminos y cuyo monto y vigencia serán señalados por la Delegación Política del Departamento del Distrito Federal correspondiente; su finalidad es garantizar la ejecución de la construcción, como ya lo hemos señalado, y los vicios que ésta pudiera tener. (Art. 4º, fracción VIII de la LRPC).

b) Permiso Sanitario, previsto en la Ley de Salud para el Distrito Federal.

c) Elaboración de planos, tanto general como de cada una de las unidades, que deberán ser sometidos a la aprobación de la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal.

d) Eventualmente puede llegarse a requerir una Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, en la cual se determinará el límite entre el inmueble materia de afectación al régimen y la vía pública, y se señalará el número que en ésta le corresponda. (Arts. 26, 29 y 31 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

3.- FORMALIDAD PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

La afectación de un inmueble al citado régimen especial se deberá realizar mediante una declaración de voluntad del propietario o copropietarios, otorgada en escritura pública, para que con posterioridad se inscriba en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. (Arts. 4º y 5º de la LRPC).

Esta formalidad, que debe satisfacerse para que el acto tenga una eficacia plena, busca brindar seguridad y autenticidad a la constitución del régimen, lo que además

se ve complementado con la garantía de la publicidad que trae consigo la ulterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

IV.- CLASES DE CONDOMINIOS:

Por la forma cómo son construidos, podemos distinguir las siguientes clases de condominios:

1.- CONDOMINIOS VERTICALES:

La ley de condominios anterior, que databa del año de 1954, sólo contempló la posibilidad de que se constituyese el régimen de propiedad y condominio sobre una edificación vertical, compuesta de diversos pisos, departamentos, viviendas o locales. Es decir, la propiedad solamente podía dividirse en planos horizontales, superpuestos unos a otros.

En la ley de condominios vigente, como a continuación veremos, se han abierto otras posibilidades.

2.- CONDOMINIOS HORIZONTALES:

Durante la vigencia de la ley de condominios anterior, la primera cuestión que se presentó fue la de saber si el régimen de condominio se podía constituir sobre edificaciones en las que existieran varios departamentos, viviendas o locales situadas en una sola planta, es decir en un solo plano horizontal.

La actual ley de condominios, no sólo despejó la duda anterior autorizando la constitución de un condominio sobre una edificación con las características apuntadas, sino que además abrió la posibilidad -muy cuestionable, por cierto- de que el régimen se constituya sobre un inmueble en el que existan dos o más casas, estructuralmente independientes.

Desafortunadamente, estos condominios constituidos sobre inmuebles divididos en una sola planta no están regulados con la suficiente precisión y claridad, lo que ha traído como consecuencia el otorgamiento de licencias para constituir condo-

minios horizontales, que realmente encubren verdaderos fraccionamientos o lotificaciones, violándose así requisitos y condiciones exigidos por otros ordenamientos, principalmente la Ley de Desarrollo Urbano.

3.- CONDOMINIOS MIXTOS:

Aunque la ley expresamente no la regula, existe también la posibilidad de constituir el régimen de propiedad y condominio sobre un inmueble en el que existan tanto edificaciones verticalmente realizadas (edificio de más de una planta con pluralidad de unidades privativas), como horizontales.

V.- EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

El régimen de propiedad y condominio se extingue por medio de una declaración de voluntad otorgada en la misma forma en que se hizo constar su constitución, es decir en escritura pública, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Esta declaración de voluntad sustrae al inmueble de esta modalidad de la propiedad, sujetándolo en consecuencia a las disposiciones de derecho común que rigen a la propiedad.

La extinción del sistema, puede ser acordada unilateral o convencionalmente.

1.- EXTINCIÓN UNILATERAL (REVOCACIÓN) DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

En este supuesto, la desafectación del inmueble se realiza por el propietario de todas y cada una de las unidades privativas que componen el condominio.

2.- EXTINCIÓN CONVENCIONAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO:

Aquí, el acto que extingue el sistema es resultado de la voluntad de los condóminos manifestada dentro de la asamblea, con las condiciones que prescribe la ley.

Cabe adelantar que la extinción puede acordarse libre y espontáneamente, sin motivo extrínseco que pueda determinarla; o bien, tomando en consideración la situación especial del edificio, tal como su destrucción, su ruina o su vetustez.

ORGANIZACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio

1.- EL CONDOMINIO COMO INSTITUCION SIN PERSONALIDAD JURIDICA:

1.- CONCEPTO DE PERSONALIDAD JURIDICA:

El Derecho tiene como objetivo inmediato regular la conducta del hombre, sobre todo en sus manifestaciones externas.

El concepto de personalidad jurídica surge y se transforma en uno de los instrumentos jurídico-conceptuales más importantes, y en virtud del cual se logran imputar al hombre, ya sea directa o indirectamente, las consecuencias que en el ámbito jurídico puede ocasionar.

La personalidad jurídica es la aptitud o la posibilidad que tiene un sujeto de intervenir en el mundo jurídico, como sujeto de derechos y de obligaciones.

La personalidad jurídica, a diferencia de la capacidad jurídica, no admite graduaciones: para el Derecho, o se es o no se es persona.

Por último, la atribución de la personalidad jurídica corresponde exclusivamente al Estado, a través del Derecho Positivo.

2.- LAS PERSONAS FISICAS:

El Estado no atribuye la personalidad de un modo arbitrario, y esto es cierto sobre todo tratándose de las personas físicas.

En la actualidad a todo ser humano se le reconoce personalidad jurídica y es considerado por ello como persona física. Sin embargo, esta situación no se

presentó en todas las épocas, pues en el pasado se presentaron supuestos en los que algunos seres humanos carecieron de personalidad; bástenos señalar el caso de los esclavos en el Derecho Romano o el de la llamada muerte civil, regulada por el Código Napoleón ¹.

3.- LAS PERSONAS MORALES:

Al lado de las personas físicas, el Derecho reconoce la existencia de otro tipo de entes que, si bien carecen de una realidad material, son considerados como sujetos de derecho con todas las características y atributos de una persona: son las llamadas Personas Morales.

La aparición y posterior reconocimiento de estas organizaciones ha sido determinado por las condiciones mismas de la vida social, al percatarse el hombre de que no es siempre posible ni conveniente realizar sus actividades en forma individual, sino en unión con otros hombres, colaborando con ellos en la búsqueda de finalidades comunes.

Por otra parte, se ha esbozado una amplia variedad de teorías para explicar la naturaleza de las personas morales, las que podemos agrupar en dos grandes vertientes: en primer término hablaremos de la teoría de la ficción y, en segundo lugar, de las teorías realistas.

A) Teoría de la Ficción:

El exponente más importante de esta corriente fue el jurista alemán Savigny, quien postula que solamente el hombre puede ejercer derechos y cumplir obligaciones y, por ende, exclusivamente a él puede dársele el calificativo de persona.

Sin embargo, el orden jurídico, basándose en condiciones de muy diversa índole, crea otro tipo de entes artificiales y ficticios: las Personas Morales, cuya capacidad está limitada al ámbito de las relaciones puramente patrimoniales.

Esta teoría, que en realidad niega la existencia de las personas morales, llegó a ser ampliamente difundida y aceptada; pero dejó de lado la circunstancia de que las

¹ Sobre la muerte civil en derecho francés, véase Domínguez Martínez, Jorge, *Derecho Civil*, p. 127 y s.

personas morales son realidades jurídicas (conceptuales) y no meras ficciones. Además, el hecho de limitar su existencia a las relaciones puramente patrimoniales, ofrece una visión muy limitada de las mismas²

B) Teorías Realistas:

Dentro de este grupo de teorías analizaremos tan sólo dos de ellas: la Teoría Organicista y la Teoría del jurista italiano Francisco Ferrara.

a) Teoría Organicista.- Esta teoría considera a las personas morales como unidades orgánicas que cuentan con una voluntad propia, que de ninguna manera debe de confundirse con la suma de las voluntades individuales de los miembros que las conforman.

Al ser entes con capacidad volitiva, el Derecho tiene que reconocer su existencia y considerarlos como sujetos de derecho, como personas.

Para esta teoría, el reconocimiento que el Ordenamiento Jurídico otorga a estas entidades tiene efectos meramente declarativos, de tal suerte que su existencia es previa y no depende del mismo.

b) Teoría de Francisco Ferrara.- La teoría realista que ha cobrado mayor importancia y que ha ejercido mayor influencia, tanto en la doctrina como en la legislación de muchos países, ha sido configurada por el jurista italiano Francisco Ferrara. Señalaremos brevemente sus postulados.

La palabra "Persona", en un sentido general, es sinónimo de ser humano, de hombre; pero, en un sentido estrictamente jurídico, significa todo sujeto de derecho, que puede llegar a ser un ente no necesariamente identificado con el hombre.

Por tanto, jurídicamente, una persona es un punto de referencia (o centro de imputación, como después proclamará Hans Kelsen) de derechos y de obligaciones, creado por el ordenamiento jurídico. De este modo, asociaciones u organizaciones humanas y algunas otras instituciones pueden llegar a ser consideradas como personas.

Refutando los postulados de la Teoría de la Ficción, Ferrara afirma que las personas morales (o jurídicas) no son ficciones ni artificios, sino realidades jurídicas conceptuales, que están integradas por tres elementos:

² V. Galindo Garfias, *Derecho Civil*, p. 327; Rojina Villegas, Rafael, tomo I, p. 117 y s.

1º Una asociación de hombres;

2º Una finalidad u objetivo que persigue y que debe ser determinado, posible y lícito; y,

3º El reconocimiento que el ordenamiento jurídico establezca expresamente para estas agrupaciones, lo que les otorga en definitiva el status de persona.

Este reconocimiento, que es el elemento más importante de los tres, tiene efectos constitutivos y no, como sucede en las teorías organicistas meramente declarativos.

4.- CONDOMINIO Y PERSONALIDAD JURIDICA:

Con antelación se ha señalado que la palabra "Condominio" posee en nuestra legislación tres acepciones, de las cuales una de ellas se identifica con el llamado "Consortio de Propietarios" o, lo que es lo mismo, con la Asamblea de Condóminos.

Existen tres teorías que buscan explicar la naturaleza jurídica de esta agrupación.

La primera de ellas, influenciada tanto por la teoría de Savigny como por la de Ferrara, niega tajantemente la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, al no estar reconocido éste expresamente por el ordenamiento jurídico como persona jurídica; y además, por no existir separación patrimonial entre el consorcio y cada uno de los condóminos en lo particular, como sí la hay entre una sociedad y los socios que la integran.¹

La segunda teoría afirma que el consorcio de propietarios tiene una personalidad restringida, solamente limitada al uso, goce y defensa de los bienes comunes. Contra esta postura se aduce que la personalidad jurídica no es susceptible de graduarse, es decir que, o se tiene personalidad o se carece de ella; en cambio, lo que sí puede tenerse, en mayor o menor grado es la capacidad, que sólo es un atributo de la personalidad.

¹ Siguiendo lo enunciado por esta tesis, los efectos patrimoniales que generan los actos celebrados por el Administrador del condominio, en relación con los bienes comunes, recaen sobre los mismos condóminos.

Antes de pasar al análisis de la tercera posición, conviene señalar la opinión del desaparecido maestro Jorge Barrera Graf⁴ quien señala que hay una categoría de sujetos sin personalidad jurídica⁵, y que son entes o situaciones jurídicas a los que el Derecho no ha atribuido plena capacidad ni un patrimonio propio, pero que de algún modo han sido facultados para realizar ciertos y determinados actos, ajenos a las personas que componen dicho ente. Como ejemplos de estos sujetos señala los casos de la herencia, la quiebra, la comunidad⁶, la asamblea de condóminos y las entidades extranjerías sin personalidad jurídica que señala la Ley de Inversiones Extranjeras⁷.

Por último, la tercera teoría -que se ha visto influenciada por las teorías realistas, sobre todo las organicistas- considera que el consorcio de propietarios posee personalidad plena, sin importar que la ley no lo reconozca expresamente como persona jurídica, ya que tan sólo con configurarla en el ordenamiento jurídico, debe concluirse que existe un sujeto de derecho⁸.

Nuestro sistema jurídico admite, en materia de personalidad jurídica, con pequeñas variantes, la teoría de Francisco Ferrara.

Por tanto, el condominio (consorcio de propietarios) no es una persona jurídica, ya que no existe precepto alguno que le atribuya personalidad; se trata tan sólo de un régimen especial de la propiedad, que adopta en su organización y administración instrumentos societarios.

II.- TEORIA DEL ORGANO:

El concepto de órgano se ha configurado dentro de los ámbitos del Derecho Público (especialmente en el Derecho Constitucional y en el Derecho Administrativo) y de la Teoría General del Estado.

⁴ Sobre los sujetos de derecho no reconocidos, v. Barrera Graf, *Los Sociedades...* p. 117 y s.

⁵ Messineo, tomo II, p. 183 y s. habla de Asociaciones no reconocidas.

⁶ V. el art. 53 del Código De Procedimientos Civiles para el DF., que se refiere a la representación común en el litisconsorcio.

⁷ Art. 2o., fr. III, de la Ley de Inversiones Extranjeras publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de diciembre de 1993.

⁸ Esta tesis podría encontrar apoyo en el art. 25, fr. VI, del Código Civil para el Distrito Federal.

Es un concepto adoptado de las ciencias biológicas, para las cuales significa cualquiera de las partes que componen el cuerpo, ya sea de un animal o de un vegetal, y que desempeña una función dentro del mismo.

De manera similar, las personas morales están integradas por elementos llamados también órganos y que cumplen una amplia variedad de funciones, tendentes todas ellas a manifestar la personalidad del ente. Así, los órganos de las personas morales son las personas por medio de las cuales el sujeto colectivo forma y manifiesta su voluntad.

Lo más común es que los órganos sean los elementos constitutivos de una persona moral o jurídica. Sin embargo, el Derecho Positivo ha configurado órganos en instituciones o situaciones jurídicas que carecen de personalidad, como por ejemplo el condominio y la quiebra.

Asimismo, dentro de la Teoría del Órgano es preciso señalar que los actos realizados por los órganos del ente, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la ley, se imputan directamente a éste.

III.- ELEMENTOS DEL ORGANOS:

Haciendo un análisis del concepto de órgano, se distinguen dos elementos, uno objetivo y otro subjetivo.

I.- ELEMENTO OBJETIVO:

Es la competencia misma del órgano, es decir, es el conjunto de facultades, funciones y atribuciones conferidas al órgano por la ley y, en algunos casos, por la voluntad de quienes lo constituyen o lo integran.

2.- ELEMENTO SUBJETIVO:

Está integrado por la persona o conjunto de personas titulares del órgano. Su cometido es ejercer las facultades concedidas al mismo y realizar los actos (jurídicos y materiales) que se requieran en la vida del ente colectivo y que, como ya se ha señalado, le serán atribuidos a éste (Principio de Imputación).

IV.- LA ORGANIZACION EN LAS COMUNIDADES:

El jurista italiano Francesco Messineo⁹ define la comunidad como la "titularidad múltiple, o plúrima, del mismo derecho subjétivo (comunidad o conjunción del derecho único)". Existe una multiplicidad de sujetos, cotitulares de un mismo derecho que recae sobre una cosa, indivisible por su naturaleza o por disposición de la ley. La comunidad más generalizada es aquella que recae sobre el derecho de propiedad: la copropiedad.

En muchas ocasiones el orden jurídico establece medios idóneos para obtener unidad de voluntad y de acción en las comunidades, regulando la participación de cada uno de los comuneros o copartícipes en las esfera jurídica común mediante el establecimiento de órganos, como si se tratara de una persona moral.

En el caso concreto del condominio, el consorcio de condóminos tiene intereses comunes que es necesario gestionar y proteger, razón por la cual se han establecido órganos¹⁰ encargados de administrar y conservar los bienes comunes y de dirigir los asuntos que incumban a los condóminos en su conjunto.

V.- EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO:

I.- NATURALEZA JURIDICA DEL REGLAMENTO:

El artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, en su último párrafo, establece la jerarquía de las disposiciones jurídicas que regularán las relaciones entre los condóminos que integran el condominio¹¹.

Este orden jerárquico es el siguiente:

- 1) La escritura constitutiva del régimen;
- 2) Las escrituras de compraventa correspondientes;

⁹ Messineo, tomo II, p. 30.

¹⁰ En efecto, existe un paralelismo entre los órganos de una sociedad anónima y los órganos del condominio. En ambas instituciones encontramos una asamblea, un órgano de administración y un órgano de vigilancia. V. Domínguez Martínez, Jorge. "Algunos Temas Relacionados con la Administración del Condominio", *Ciclo de Mesas Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, México, INFONAVIT, 1978, p. 71-89.

¹¹ El art. 951 del Código Civil discrepa del art. 1o. de la LRPC, en cuanto a la graduación de las fuentes del derecho dentro del Régimen de Propiedad y Condominio.

- 3) El Reglamento del condominio;
- 4) La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal;
- 5) El Código Civil para el Distrito Federal; y,
- 6) Las demás leyes aplicables.

A propósito de esta enumeración de las fuentes de Derecho que rigen en todo régimen de propiedad y condominio, debemos señalar que el Reglamento forma parte de la escritura constitutiva del régimen¹².

El Reglamento es el conjunto de normas jurídicas que regula los aspectos fundamentales de la vida del condominio, como son las relaciones de los condóminos entre sí, las de éstos con los órganos encargados de la administración y aun con terceros, además de otros aspectos como pueden ser el mantenimiento y la conservación del inmueble.

El Reglamento, estatuto regulador de la vida del condominio, es elaborado por el propietario o copropietarios del inmueble que constituyen el régimen de propiedad y condominio. Es, por tanto, un sistema normativo de carácter privado creado por la voluntad de los particulares, que a él se someterán.

Ahora bien, si el régimen de condominio es constituido por una sola persona, propietaria del inmueble objeto de afectación, el reglamento será simplemente un acto jurídico unilateral, cuya consecuencia fundamental será la creación de un ordenamiento jurídico (privado) que regirá la vida de los futuros condóminos, quienes al adquirir su unidad privativa se adherirán a él.

En cambio, si el régimen es constituido por el conjunto de copropietarios del inmueble, el reglamento será un contrato normativo, o sea un acuerdo entre dos o más personas en virtud del cual determinen regir sus conductas con sujeción a normas jurídicas establecidas por ellas mismas¹³.

¹² Así es, ya que el art. 4o. de la LRPC señala que el Reglamento se debiera agregar al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio.

¹³ Debe descartarse la ecuación: NORMA=DERECHO ESTATAL. El Reglamento es un sistema normativo creado y modificado por la voluntad de los que a él se someten.

2.- CONTENIDO DEL REGLAMENTO:

El Reglamento debe precisar aspectos y supuestos que la ley, por razones obvias, no puede prever. Su contenido suele variar de acuerdo a las especiales características de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad y condominio.

Sin embargo, la LRPC establece y delimita las cláusulas que imperativamente debe contener el Reglamento, fijando a su vez la posibilidad de establecer en él cláusulas convencionales u opcionales.

A) Cláusulas Imperativas:

Los aspectos que forzosamente debe tratar el Reglamento de Condominio y Administración están señalados en el artículo 34 de la LRPC, y son los siguientes:

- a) En relación con los bienes comunes, el Reglamento debe contener su especificación, los derechos y obligaciones de los condóminos y las limitaciones existentes en cuanto a su uso y aprovechamiento. (Art. 34, fr. I, LRPC).
- b) Limitaciones impuestas a los condóminos, por lo que se refiere al uso y aprovechamiento de sus respectivas unidades privativas. (Art. 34, fr. I, LRPC).
- c) Reglas concernientes a la administración, mantenimiento y conservación del condominio. (Art. 34, fr. II, LRPC).
- d) Disposiciones que protejan y fomenten la convivencia de los condóminos. (Art. 34, fr. III, LRPC).
- e) Por lo que atañe a la Asamblea de Condóminos, la forma de realizar las convocatorias y el señalamiento de la persona que las presidirá. (Art. 34, fr. IV, LRPC).
- f) En relación con los demás órganos del condominio, es decir con el Administrador y con el Comité de Vigilancia, se deben regular los aspectos que en seguida se señalan: 1º La forma de designar al titular o titulares del órgano; 2º Las facultades y atribuciones que corresponden al órgano, bien sea precisando, ampliando o limitando las que la ley le atribuya; 3º Los requisitos que deben reunir tanto el Administrador, como los miembros del Comité de Vigilancia; 4º Las bases conforme a las cuales serán retribuidos los titulares de los órganos citados; y,

5° Los casos en los cuales procederá la remoción de los titulares del órgano. (Art. 34, fracciones V, VI, VII, VIII Y IX, LRPC).

g) Por último, los casos en los cuales proceda la modificación de la escritura constitutiva y, por ende, del mismo reglamento. (Art. 8° LRPC)¹⁴.

B) Cláusulas Opcionales:

Este tipo de cláusulas pueden tratar temas muy variados y amplios, determinados tanto por las peculiaridades y especiales condiciones del inmueble sujeto al régimen de condominio, como por las necesidades mismas de los condóminos.

No obstante ello, la Ley de Condominios en diversos preceptos da la base para incluir en el Reglamento algunas cláusulas (opcionales) derogatorias o complementarias de normas contenidas en la misma ley. Estas cláusulas son las siguientes:

a) En principio, el derecho que tienen los condóminos para usar y aprovechar los bienes comunes es igual para todos ellos; sin embargo, en el Reglamento puede establecerse que las unidades privativas situadas en la planta baja o en la azotea del inmueble, gocen de derechos especiales sobre bienes comunes colindantes con ellas, como por ejemplo vestíbulos, sótanos, jardines, etcétera. (Art. 23 LRPC).

b) Cláusulas que establezcan modalidades y formas de ejercer el derecho de voto en las asambleas, pudiendo autorizarse la representación de los condóminos en las mismas. (Art. 27, fr. IV, LRPC).

c) En lo tocante a las Asambleas de Condóminos, se pueden establecer mayorías especiales, aumentando el quórum de votación fijado por la ley. (Art. 27, fr. V, LRPC).

d) En condominios que cuentan con varias secciones, el reparto de los gastos generados por el mantenimiento de bienes comunes que benefician tan sólo a un grupo de condóminos, podrá ser regulado por normas especiales contenidas en el Reglamento. (Art. 36 LRPC).

¹⁴ De la lectura del art. 8o. de la LRPC podría parecer que la inserción de esta cláusula es opcional. Sin embargo, por su importancia consideramos que es imperativa.

- e) Para el caso de condóminos que no cubran oportunamente sus cuotas para gastos comunes, el Reglamento puede establecer un interés moratorio distinto al interés legal. (Art. 37, primer párrafo, LRPC).
- f) En relación con el supuesto anterior, el Reglamento puede también establecer normas que prevean el reparto del adeudo del condómino moroso entre los demás condóminos. (Art. 37, último párrafo, LRPC).
- g) Normas que regulen el ejercicio del derecho del tanto que se genera en favor de los arrendatarios o de las instituciones oficiales que hayan financiado o construido el condominio, cuando el condómino desea enajenar su unidad privativa. (Art. 9, 18, 19 y 38, LRPC).
- h) Finalmente, el Reglamento puede contener cláusulas que regulen un procedimiento arbitral, para resolver los conflictos que se susciten con motivo de la aplicación e interpretación del conjunto de normas que rigen al condominio. (Art. 41 LRPC).

3.- MODIFICACIONES AL REGLAMENTO:

El único precepto de nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio que se refiere a las modificaciones a la escritura constitutiva y al Reglamento es el artículo 8o., que dispone que este último "podrá prever los casos en que con base en la ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta". Como podemos ver, no dicta las condiciones, ni los procedimientos ni las formalidades para que tal modificación se lleve a cabo, dejando libertad a los redactores del Reglamento para establecerlos.

Sin embargo, este margen de libertad que podría parecer absoluto está lejos de serlo, pues existen principios que han de tomarse en cuenta para no afectar la estabilidad del mismo Reglamento y, a su vez, para proteger tanto los derechos de los condóminos como de cualquier tercero que tenga interés en el condominio.

Por tal motivo, conviene señalar que no todas las cláusulas del Reglamento tienen la misma naturaleza, en razón de su contenido.

Por una parte, hay cláusulas que son meramente reglamentarias, como por ejemplo aquellas que regulan las actividades de los órganos del condominio. Y, por otra,

hay otra clase de cláusulas que, a diferencia de las anteriores, conceden o limitan derechos subjetivos a los condóminos, como por ejemplo aquellas que regulan el uso o aprovechamiento de los bienes comunes o aun de las mismas unidades privativas.

Obviamente, una reforma que afecte cláusulas reglamentarias no tendrá los mismos alcances que una que modifique cláusulas del otro tipo ya que, en este último caso, se podría estar realizando un verdadero acto de disposición de derechos que lesione los intereses de algún condómino o, peor aún, de varios de ellos.

En vista de lo antes expuesto, para la modificación del Reglamento se tomar en cuenta lo siguiente:

- 1° Si la modificación del Reglamento atañe a cláusulas puramente reglamentarias, se deberá fijar una mayoría¹⁵ de votos para que la misma pueda llevarse a cabo.
- 2° En cambio, si la modificación al Reglamento recae sobre cláusulas constitutivas de derechos y obligaciones a cargo de los condóminos, convendrá más establecer unanimidad en la votación, para que tal reforma pueda ser aprobada.

¹⁵ Esta mayoría podrá ser simple o calificada.

LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

I.- CONCEPTO:

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal en el primer párrafo de su artículo 27 señala¹:

"Artículo 27.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio..."

Este órgano se integra en principio por la reunión de los condóminos que integran el condominio, convocada con sujeción a lo ordenado por la ley y por el Reglamento, y que tiene como finalidad deliberar sobre asuntos de interés común de su competencia.

La superioridad jerárquica entre los órganos del condominio corresponde exclusivamente a la asamblea general de condóminos. Por tanto, el administrador del condominio y el comité de vigilancia le están subordinados, siendo la asamblea la instancia que controla y limita sus facultades.

No obstante esta supremacía de la asamblea de condóminos, sus facultades no son ilimitadas, sino que se concretan más que nada a los asuntos de interés común dentro del condominio, existiendo barreras tanto en la ley como en el Reglamento que protegen los intereses individuales de los condóminos.

Como vemos, la asamblea es un órgano colegiado que se integra en principio por los condóminos; pero también pueden llegar a participar en ella los acreedores registrados de los mismos.

¹ Este artículo 27 de la LRPC, en su primer párrafo, guarda similitud con la primera parte del artículo 178 de la LGSM. "Art. 178.- La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad, podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe, o a falta de designación, por el administrador o por el consejo de administración".

Para determinar quiénes son estos acreedores registrados es necesario que tengamos en cuenta dos supuestos: 1º. Será acreedora la persona que hubiese otorgado un crédito al condómino garantizado con hipoteca para adquirir la unidad privativa, en tanto no se haya pagado íntegramente; 2º. Asimismo, será acreedor con derecho a participar en la asamblea, aquella persona que ha vendido la unidad privativa al condómino y se ha reservado el dominio sobre ella, por no haberse cubierto el precio en su totalidad. (Art. 27, fr. III, LRPC).

Por último hemos de señalar que las resoluciones tomadas por la asamblea no constituyen la declaración de voluntad de una persona distinta de los condóminos, como una consecuencia de la falta de personalidad jurídica del condominio que priva en nuestro sistema; pero sí debemos considerarla como expresión de la voluntad de una colectividad formada por los condóminos (y eventualmente por sus acreedores), que componen el condominio.

II.- CLASES DE ASAMBLEAS:

De la misma manera que en algunos tipos de sociedades (especialmente en las sociedades anónimas), dentro del condominio encontramos distintas clases de asambleas.

I.- ASAMBLEAS GENERALES Y ASAMBLEAS ESPECIALES:

Los criterios que se toman en cuenta para determinar esta clasificación entre Asambleas Generales y Asambleas Especiales (o de Grupo) son, por una parte, el derecho que tienen los condóminos para participar en la integración del órgano y, por la otra, la competencia de cada una de ellas.

El Artículo 27 de la LRPC, en su primer párrafo, en relación con el Artículo 36 del mismo ordenamiento, son los preceptos que nos dan la pauta para establecer esta distinción.

"Artículo 27.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales..."

"Artículo 36.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativo, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones..."

A) Asamblea General:

En ella pueden intervenir todos los condóminos que componen el condominio, así como sus acreedores registrados. Se trata del órgano supremo del condominio, que a su vez podemos distinguir en Asamblea General Ordinaria y en Asamblea General Extraordinaria.

B) Asambleas Especiales:

Estas asambleas se integran no por condóminos que gocen de derechos especiales en relación con otros, sino solamente por aquellos que se beneficien con bienes o instalaciones comunes localizados dentro de alguna sección del condominio. Su finalidad será atender todo lo atinente a la conservación y mantenimiento de esos bienes o instalaciones especiales. (Art. 36 LRPC).

2.- ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS:

Esta distinción ha sufrido fuertes críticas doctrinarias, pues se considera que la Asamblea General es un órgano único que no admite distinción alguna. Sin embargo, se basa en los siguientes criterios:

- a) El ámbito de competencia de cada una de ellas es diferente.
- b) El quórum de votación exigido para la validez de los acuerdos tomados en cada una de ellas también es diferente; mientras que en las Asambleas Generales Ordinarias se exige mayoría simple de votos, en las Asambleas Generales Extraordinarias los acuerdos deben tomarse por una mayoría especial o por unanimidad.

c) Por último, la época de celebración de cada una de estas asambleas varía. Las Asambleas Generales Ordinarias se deben celebrar cuando menos una vez al año, mientras que las Asambleas Generales Extraordinarias se celebran siempre que sea necesario.

3.- ASAMBLEAS MIXTAS:

En relación estrecha con la clasificación anterior, la Asamblea General de Condóminos puede guardar un carácter mixto; es decir, puede tener a la vez el carácter de ordinaria y de extraordinaria por ocuparse de tratar asuntos que son competencia de ambas clases de asambleas.

Las mayorías requeridas, tanto de asistencia como de votación, serán las exigidas para las asambleas generales extraordinarias.

III.- CONVOCATORIA:

I.- CONCEPTO:

La Asamblea de Condóminos no es un órgano que funcione permanentemente. Para que se reúna es necesario que los condóminos sean formalmente notificados de su celebración. Por tanto, la convocatoria, o sea el aviso o llamamiento dirigido a los condóminos para que concurran a la reunión, es un requisito esencial para que dicho órgano sea legalmente instalado.

2.- PERSONAS QUE PUEDEN CONVOCAR:

Dentro de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, encontramos el señalamiento de los siguientes órganos o personas que pueden realizar la convocatoria:

a) En primer lugar y por regla general quien convoca es el Administrador del condominio. (Art. 31, fr. XII, primer párrafo, LRPC).

- b) Los condóminos y sus acreedores debidamente registrados pueden convocar a asamblea sin intervención del Administrador, acreditando ante juez competente o ante fedatario público que representan al menos la cuarta parte del valor total del condominio. (Art. 31, fr. XII, tercer párrafo, LRPC).
- c) El Comité de Vigilancia puede convocar en los siguientes casos: 1º Cuando se ha requerido al Administrador y éste no lo hace dentro de los tres días siguientes; y, 2º Si se ve la necesidad de realizarla, al detectarse irregularidades cometidas por el Administrador. (Art. 32, fr. X, LRPC).

3.- SISTEMAS PARA REALIZAR LA CONVOCATORIA:

En doctrina² se distinguen dos sistemas para llevar a cabo la convocatoria, los cuales son admitidos conjuntamente por nuestra ley de condominios. (Art. 31, fr. XII LRPC):

A) Sistema Individual:

La convocatoria debe realizarse personalmente a los interesados, entregándola por escrito directamente o a través del correo (de preferencia con acuse de recibo), en los domicilios previamente señalados por ellos.

B) Sistema Colectivo:

No basta con que la notificación sea hecha personalmente, sino que además debe realizarse en forma conjunta a los condóminos, fijándola en uno o más lugares visibles dentro del inmueble.

² V. Vásquez del Mercado, Oscar, p. 58.

4.- ANTICIPACION CON QUE DEBE HACERSE LA CONVOCATORIA:

Entre la fecha en que se da a conocer la convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar un plazo que no puede ser menor a diez días (salvo en casos de extrema urgencia), con la finalidad de que los condóminos y demás interesados en participar en ella puedan prepararse e informarse convenientemente para participar en la reunión³.

Para computar este plazo no se cuenta ni el día en que aparece la convocatoria ni el día en que tenga verificativo la asamblea.

Por último creemos que tratándose de la Asamblea General Ordinaria que anualmente se celebra, puede fijarse de antemano en el mismo Reglamento del Condominio la fecha y demás condiciones de celebración.

5.- CONTENIDO DE LA CONVOCATORIA:

La convocatoria para ser válida debe reunir una serie de datos y requisitos que a continuación señalamos:

- a) Indicación del lugar de celebración, que podrá ser dentro del mismo condominio o bien en un lugar diverso que precise el Reglamento.
- b) Indicación del día y hora de la reunión.
- c) Inserción del orden del día, o sea de la relación de asuntos que se someterán a la discusión y deliberación de la asamblea.

La fijación de un orden del día cumple con una doble función:

Primero.- Informar a los condóminos de los asuntos que serán tratados en la asamblea, con el objetivo de que puedan prepararse para discutir sobre ellos.

³ Este plazo de 10 días puede ampliarse en el Reglamento.

Segundo.- Para delimitar las facultades de la asamblea, pues no se podrán tratar en ella asuntos que no hayan sido incluidos en el orden del día, salvo que la asamblea sea totalitaria y admita su adición.

En relación con el orden del día, sólo resta decir que es elaborado por aquél que realiza la convocatoria.

d) Por último, la convocatoria debe contener la firma de quien la realiza.

IV.- QUORUM DE ASISTENCIA:

I.- CONCEPTO:

El quórum de asistencia (o de presencia), es el número mínimo de condóminos y en su caso de acreedores con derecho a voto, que deben reunirse para que la asamblea se considere legalmente instalada, con apego a lo preceptuado por el Reglamento de Condominio y por la ley.

Esta presencia mínima de votantes se comprueba por la persona que preside la asamblea, quien puede verse auxiliado por uno o más escrutadores nombrados de entre los presentes, o por un notario público o representante de la Delegación del Departamento del Distrito Federal correspondiente.

Los quora de asistencia son iguales para las Asambleas Generales Ordinarias y para las Extraordinarias. El factor que marca la distinción entre unas y otras es el quórum de votación o mayorías requeridas para cada una.

Es posible que los quora de asistencia exigidos por la ley sean aumentados (mas no disminuidos) en el cuerpo del Reglamento del Condominio.

2.- SISTEMA DE PLURALIDAD DE CONVOCATORIAS:

Con la finalidad de proteger la celebración de la asamblea del arbitrio de condóminos negligentes o ausentistas, se ha establecido un sistema de pluralidad de

convocatorias con quórumes de asistencia decrecientes, que permitan la instalación válida de la reunión.

Al hacerse la primera convocatoria, se puede realizar una segunda y hasta una tercera citación para celebrar la asamblea. Estas ulteriores convocatorias se deben hacer cumpliendo con los mismos requisitos exigidos para la primera, respetando además el orden del día inicialmente propuesto.

La doctrina es unánime al señalar que en estas convocatorias posteriores no podrá fijarse el día inicialmente propuesto para que tenga verificativo la asamblea en primera convocatoria. En otras palabras, si la asamblea no logra instalarse en la fecha indicada en la primera convocatoria, la citación para la segunda no podrá fijarse para el mismo día; lo mismo podemos decir de la tercera convocatoria en relación con la segunda. Por tanto, el señalar en la segunda y en la tercera convocatorias simplemente una hora de celebración posterior a la indicada en la primera convocatoria puede acarrear la nulidad de las mismas y, como consecuencia, también la de la asamblea que se celebre.

3.- QUORA DE ASISTENCIA EXIGIDOS POR LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:

El artículo 28 de la LRPC nos señala los quórumes de asistencia necesarios para instalar válidamente la Asamblea, según se trate de primera o ulterior convocatoria.

A) En primera convocatoria:

Se requiere la presencia de, cuando menos, el noventa por ciento de los votantes, es decir, de los condóminos y de sus acreedores registrados con derecho a voto⁴.

B) En segunda convocatoria:

Es necesario contar con la asistencia del cincuenta y uno por ciento de los votantes, por lo menos.

⁴ El administrador debe expedir una constancia de los asientos que obren en el Libro de Registro de Acreedores, que será indispensable para que éstos puedan concurrir a la asamblea. (Art. 27, fr. III, y 31, fr. I, LRPC).

C) En tercera convocatoria:

La asamblea se considerará legalmente instalada con el número de votantes que asistan, cualquiera que éste sea.

4.- ASAMBLEA TOTALITARIA:

Es aquella a la que concurre la totalidad de los condóminos y/o sus acreedores con derecho a voto, debiendo permanecer en la reunión hasta el momento de realizar la votación⁵.

Si la convocatoria adolece de irregularidades o aun si la misma no se realiza, la reunión que llegare a instalarse y que tenga el carácter de totalitaria será válida.

V.- DERECHO DE VOTO:

I.- CONCEPTO:

El derecho de voto es la facultad que tiene cada uno de los condóminos y, en algunos casos sus acreedores registrados, para expresar su voluntad en el seno de la asamblea, manifestando su aprobación o su desacuerdo con los asuntos sometidos a discusión y deliberación en ella.

El voto es una declaración de voluntad que, conjugada con otras que se emitan en el mismo sentido y que alcancen la mayoría requerida, integrará la voluntad del conjunto de los condóminos (asamblea).

La importancia capital de este derecho está en garantizar la intervención de los condóminos en la administración de los bienes comunes que componen el inmueble.

⁵ Por aplicación analógica del artículo 188 de la LGSM.

2.- COMPUTO:

Los acuerdos tomados durante la celebración de la asamblea se toman respetando las mayorías (quórumes de votación) que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento establezcan, y que más adelante estudiaremos.

Los principios que se toman en cuenta para determinar el valor del voto, son de alguna manera similares a los aplicables en las sociedades anónimas, donde el voto no se computa por cabeza sino por capital; así, en el condominio el voto se cuenta por representación o participación, teniendo cada condómino no un voto, sino un número de votos equivalente al porcentaje de indiviso que posee.

Así lo dispone como regla general, el artículo 27 de la LRPC, en el primer párrafo de su fracción segunda:

"Artículo 27.-...

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio y que figure en el título de propiedad correspondiente;"

Esta regla general admite dos excepciones principales:

La primera está señalada en el segundo párrafo de la misma fracción segunda del artículo 27 de la LRPC, al establecer que: "En los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, a cada unidad, departamento, vivienda o local corresponderá un solo voto".

La segunda excepción, establecida en la fracción tercera del citado precepto, fracciona el ejercicio del derecho de voto entre el condómino y su respectivo acreedor:

"Artículo 27.- ...

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 11, es decir de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario [sic] o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener

derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 31, fracción I;

Para los casos de excepción previstos en la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante”.

Además de la complejidad que esta disposición introduce en el ejercicio del derecho de voto, comete el lamentable error de no considerar como propietario de la unidad condominal a aquel que la ha adquirido mediante el otorgamiento de un crédito (lato sensu) garantizado con hipoteca.

Hay otros casos en los que la Ley fija una doble mayoría, que se computa por cabeza y por participación a la vez y que veremos más adelante.

3.- EL PRINCIPIO MAYORITARIO:

El funcionamiento y las actividades de los órganos colegiados se rigen por tres principios fundamentales:

- 1) Debe existir una convocatoria, legalmente realizada;
- 2) Debe contarse con una presencia mínima de participantes; y,
- 3) Las resoluciones que se tomen en ellos y que deberán versar sobre asuntos de su competencia, deberán de adoptarse respetando las mayorías de votación previamente fijadas.

En la fase deliberativa del órgano es difícil alcanzar la unanimidad en la votación. En otras palabras, no es fácil que todos los integrantes del órgano manifiesten su voluntad en un mismo sentido respecto de algún asunto sometido a su consideración; un grupo de condóminos puede votar en sentido positivo, aprobando el punto relativo del orden del día, pero otro grupo de ellos podría rechazarlo, manifestando su voluntad en un sentido negativo, o aun podrían abstenerse de votar. Al contrastar el número de votos emitidos en diversos sentidos, se adoptará como resolución válida aquella que haya obtenido un número mayor de votos, o sea la que haya alcanzado la mayoría numérica.

El efecto vinculatorio del principio mayoritario está fijado en el último párrafo del artículo 28 de la LRPC y que a la letra dice: "Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las

demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes”⁶.

Por último, el principio mayoritario sufre una modificación en la fracción VI del artículo 27 de la LRPC:

“Artículo 27.-...

VI. Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 41; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador;”.

4.- CLASES DE MAYORIAS:

En relación con el tema que nos ocupa, doctrinalmente podemos distinguir tres clases de mayorías:

A) Mayoría simple o absoluta:

Está constituida, cuando menos, por más de la mitad del número total de votos presentes.

B) Mayoría especial o calificada:

Ya sea en el texto mismo de la ley o en el Reglamento, se establece un número mínimo de votos superior a la vez al exigido para constituir la mayoría simple, requerido para que el acuerdo tomado por la asamblea sea válido.

⁶ Esta disposición es análoga a la que establece el art. 200 de la LGSM.

“Art. 200.- Las resoluciones legalmente adoptadas por las asambleas de accionistas son obligatorias aun para los ausentes o disidentes, salvo el derecho de oposición en los términos de esta ley”.

C) Mayoría relativa:

Cuando en la asamblea se plantean varias proposiciones, se adopta la posición que alcanza el mayor número de votos aunque no obtenga la mayoría simple o absoluta.

5.- QUORA DE VOTACION:

Como hemos señalado anteriormente, el quórum de votación, es decir el número mínimo de votos que la ley y el Reglamento exigen para que un acuerdo de la asamblea sea válidamente adoptado, es el criterio que nos permite distinguir entre asambleas generales ordinarias y asambleas generales extraordinarias. En las primeras se adoptan los acuerdos mediante una mayoría simple, mientras que en las segundas se pide o unanimidad o una mayoría especial.

Los quora de votación que la ley establece son los siguientes⁷:

a) Mayoría relativa: esta es la regla general establecida en la fracción V del artículo 27 de la LRPC:

"Artículo 27.- ...

V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;"

b) Mayoría especial: hay algunos acuerdos que por ley necesitan ser tomados por una mayoría especial y que son los que a continuación señalamos:

1º Extinción voluntaria del régimen de propiedad y condominio: el quórum de votación exigido es al menos el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. (Art. 7º LRPC)⁸.

2º Para la realización de obras voluntarias en los bienes comunes, "...que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio...", se exige un quórum de votación no menor del 75% del valor total del condominio. (Art. 26, fr. III LRPC).

⁷ Estos quórums pueden ser aumentados en el Reglamento de Condominio.

⁸ En este caso se establece una doble mayoría: de condóminos y de valores.

3º Ampliación de facultades representativas al Administrador, otorgándole facultades especiales o que requieran cláusula especial se necesita otorgar por una mayoría de condóminos que en la Asamblea representen al menos el 51% del valor total del inmueble. (Art. 33 LRPC).

Como excepción a lo señalado en el párrafo anterior, el artículo 10 Bis de la misma Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, establece una mayoría especial⁹ superior para conferir una facultad especial al administrador:

"Artículo 10 Bis.- En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social, constituidos bajo el régimen de propiedad en (sic) condominio, el Gobierno del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, podrá, mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Sólo podrán ser objeto de dichos convenios las plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los administradores del condominio requerirán de facultad especial otorgada por la Asamblea mediante una mayoría de votos que represente, por lo menos el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

Estos convenios deberán revisarse cada año, y podrán ser revocados en caso de incumplimiento de alguna de las partes".

4º Ejercicio de la acción para demandar la venta de los derechos del condómino que habitualmente no cumpla con sus obligaciones: se exige un quórum de votación mínimo del 75% del valor total del inmueble. (Art. 38 LRPC).

5º En caso de destrucción total del condominio o en una proporción que sea equivalente cuando menos a las tres cuartas partes de su valor: se exige una mayoría especial del 51% del valor total del condominio para poder acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes o, en su caso, la venta. (Art. 44 LRPC).

⁹ Se trata además de una mayoría doble: de condóminos y de valores.

6º También en caso de destrucción del condominio, si no alcanza a ser cuando menos de las tres cuartas partes del valor total del mismo: una mayoría del 75% del valor total del condominio, cuando menos, podrá tomar cualquiera de los acuerdos apuntados en el número anterior. (Art. 44 LRPC).

7º En caso de ruina o vetustez del inmueble sujeto al régimen de condominio: una mayoría especial del 51% del valor total de condominio, al menos, puede acordar la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o aun la venta. (Art. 45 LRPC).

c) Unanimidad: en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio encontramos sólo dos supuestos que exigen el voto aprobatorio de todos los condóminos presentes:

1º Cambio de destino de unidades privativas que en adelante se acuerde usar en común. (Art. 13, fr.V, LRPC).

2º La realización de obras en los bienes comunes "que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local." En este último caso, el condómino afectado deberá ser indemnizado. (Art. 26, último párrafo, LRPC).

6.- REPRESENTACION:

El artículo 27 de la LRPC, en su fracción cuarta, establece lo siguiente:

"Artículo 27.- ...

IV.- La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;..."

Que la votación sea nominal significa que el condómino, al votar, lo hace verbalmente o por escrito, expresando su nombre.

Peró, si el Reglamento lo autoriza podrá ser hecha en forma económica, bastando que el condómino levante la mano para expresar su voto, ya sea en sentido afirmativo o bien negativo.

Asimismo, si el Reglamento lo establece, el derecho de voto podrá ejercerse por medio de un representante. Por tanto, si el Reglamento es omiso, no se admitirá ningún tipo de representación voluntaria en la asamblea, salvo aquella que llegaren a fijar entre sí el condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, que sí está autorizada en el artículo 17 de la propia LRPC.

Por otro lado, si la unidad privativa pertenece a varios copropietarios, éstos podrán nombrar de entre ellos a un representante común que asista a la asamblea y ejerza el derecho de voto.

El representante del condómino puede ser otro condómino; sin embargo, no consideramos aceptable que el mismo administrador se constituya en representante para ejercer el derecho de voto, ya que podría llegar a tener así el manejo de la asamblea, interviniendo aun en la calificación del manejo de su propia actividad, lo que fácilmente ocasionaría un conflicto de intereses entre él y los condóminos.

La forma de conferir la representación deberá señalarse en el propio Reglamento y podrá ser a través de una simple carta poder, o de un poder especial otorgado ante notario.

VI.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA:

I.- PRESIDENTE:

Toda reunión de un órgano colegiado precisa de una persona que se coloque al frente de ella, con la finalidad de cuidar el orden en su desarrollo, así como para exponer a los asistentes los puntos del orden del día y llevar la dirección del debate. Estas funciones son ejercidas por el Presidente de la Asamblea.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio no nos dice quién deberá de presidir las asambleas de condóminos¹⁰. Solamente establece que será en el propio Reglamento de Condominio donde se indicará la persona que ocupará este cargo y que, por regla general, es alguno de los mismos condóminos¹¹.

¹⁰ Este principio contrasta con lo que establece el art. 193 de la LGSM, en el que se establece que la presidencia de las asambleas de accionistas de las SA será ocupada por el Administrador, salvo disposición en contrario.

¹¹ No existe inconveniente en que la Presidencia sea ocupada por alguno de los acreedores registrados de los condóminos.

No creemos que haya obstáculo para que ese cargo sea ocupado por alguno de los acreedores registrados que llegare a asistir.

Una vez que se inicia la reunión, como un acto previo a la instalación de la Asamblea, se elige al Presidente (si el Reglamento no señala qué persona ocupará este cargo), cuyo primer acto consistirá en comprobar el quórum legal de asistencia, pudiéndose ayudar para ello de uno o varios escrutadores, o de un notario público o representante de la Delegación del Departamento del Distrito Federal correspondiente, que asimismo podrán constatar el resultado de las votaciones.

Existe la costumbre de elaborar una lista de asistencia, o sea, una relación que contenga los nombres y las firmas de los asistentes.

2.- SECRETARIO:

Junto a la figura del Presidente, encontramos al Secretario de la Asamblea, cargo que conforme a la fracción séptima del artículo 27 de la LRPC, deberá desempeñar el Administrador del condominio¹².

Las funciones principales del Secretario son las siguientes:

- a) Controlar y conservar el Libro de Actas. (Art. 27, fr.VIII, LRPC).
- b) Elaborar las actas de asamblea.
- c) Informar a los condóminos y acreedores registrados, tanto del contenido del Libro de Actas, como de las resoluciones que adopte la asamblea. (Art. 27, fr. IX LRPC).
- d) Verificar la lista de asistencia.
- e) Corroborar la regularidad de los poderes otorgados a quienes asistan en representación de los condóminos o de los acreedores.

Por último, en caso de que el Administrador haya presentado su renuncia antes de la celebración de la asamblea, el Reglamento podrá prever su suplencia como

¹² Como ya señalamos, en las SA es el administrador quien preside las asambleas por regla general.

Secretario de la asamblea o, en su defecto, la misma asamblea lo nombrará de entre los presentes, a propuesta del Presidente.

VII.- FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LAS ASAMBLEAS:

En seguida enumeraremos las principales facultades y atribuciones de las Asambleas Generales de Condóminos, tanto ordinarias como extraordinarias:

I.- FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA:

a) Tratándose de obras necesarias en los bienes comunes, resolver lo conducente en caso de que el fondo de gastos de mantenimiento y administración no sea suficiente, o de que las obras (se entiende que necesarias) no hayan sido previstas. (Art. 26, fr. I LRPC).

b) En relación con el Administrador del condominio:

1º Realizar su nombramiento y remoción. (Art. 29, fr. I, LRPC).

2º Fijar su remuneración, que podrá ser renunciable. (Art. 29, fr. I, LRPC).

3º Precisar la responsabilidad de este funcionario frente a terceros, deslindándola de las que correspondan a los condóminos. (Art. 29, fr. II, LRPC).

4º Fijar el monto y la clase de garantía que debe prestar para asegurar el fiel desempeño de su cargo y el manejo de los fondos (de mantenimiento y administración y el de reserva) que quedarán a su cuidado. (Art. 29, fr. IV, LRPC).

5º Proceder en su contra cuando incurra en responsabilidad por contravenir las normas que regulan el condominio. (Art. 29, fr. VIII, LRPC).

c) Resolver sobre el nombramiento, la remoción y la remuneración de los miembros del Comité de Vigilancia. (Art. 29, fr. III, LRPC).

d) Analizar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que cada año debe presentar el Administrador. (Art. 29, fr. V, LRPC).

e) Analizar, discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de egresos que se ejercerá el año siguiente y que es elaborado por el Administrador. (Art. 29, fr. VI, LRPC).

f) Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, que serán destinadas a la constitución de dos fondos: un fondo para gastos de mantenimiento y administración y otro de reserva, para reposición de implementos y de maquinaria.

Asimismo podrá establecer las modalidades para garantizar el pago de las referidas cuotas. (Art. 29, fr. VII Bis, LRPC).

Normalmente, estas cuotas serán mensuales y su monto será proporcional al valor que tenga cada unidad privativa en relación con el (valor) total del condominio, es decir, con el valor de indiviso. (Art. 29, fr. VII, LRPC).

g) En caso de que el condominio forme parte de un conjunto habitacional, instruir al administrador o a cualquier otra persona para que concurra a las asambleas encargadas de resolver los asuntos que competan a todo el conjunto. (Art. 29, fr. IX y 31, fr. II, LRPC)¹³.

h) Resolver sobre asuntos de interés común que no se hayan comprendido dentro de las funciones del Administrador. (Art. 29, fr. X, LRPC)

2.- FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA:

a) Resolver lo conducente sobre la extinción voluntaria del régimen de propiedad y condominio. (Art. 7º LRPC).

b) Modificar la escritura constitutiva y el Reglamento de condominio. (Art. 8º LRPC).

Aunque la ley no establezca quórum de votación para este supuesto, creemos que debe reservarse a la competencia de una asamblea general extraordinaria, en la que se resuelva o por una mayoría calificada o por unanimidad.

¹³ La organización de los conjuntos habitacionales no está regulada con amplitud en la LRPC.

c) Cambiar el destino de algunas partes del inmueble que tengan carácter privativo, convirtiéndolas en bienes de uso común. (Art. 13, fr.V, LRPC).

d) Aprobar la realización de obras puramente voluntarias sobre los bienes comunes, que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio. (Art. 26, fr. III, LRPC).

e) Aprobar la realización de obras que restrinjan el uso o aprovechamiento de un bien común, o que causen demérito a una unidad privativa. (Art. 26, último párrafo, LRPC).

f) Acordar la ampliación de las facultades representativas que la ley concede al Administrador, mediante el otorgamiento de facultades especiales o que requieran cláusula especial. (Art. 33, LRPC).

g) Resolver sobre el ejercicio de la acción en contra del condómino que habitualmente no cumpla con sus obligaciones, para demandarle la venta forzosa de su unidad privativa. (Art. 38 LRPC).

h) En caso de destrucción total o parcial, y de ruina o vetustez del condominio, acordar cualquiera de las siguientes acciones: la reconstrucción del condominio, la división del terreno y de los demás bienes comunes, o la venta del inmueble. (Arts. 44 y 45 de la LRPC).

VIII.- FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS:

El artículo 27 de nuestra LRPC, en su fracción VIII, establece lo siguiente:

"Artículo 27.- ...

VIII. El secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo sustituya;"

De toda asamblea que se celebre, el secretario deberá levantar un acta, la cual se asentará en un libro que para tal efecto se lleve y que tendrá que estar autorizado por el Departamento del Distrito Federal, a través de su Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.

El acta que se levanta viene a ser la relación, más o menos resumida, de lo acontecido durante la reunión. Sin embargo, debe contener toda una serie de datos que aporten información acerca del desarrollo de la asamblea, tales como: el lugar, fecha y hora de celebración; los asistentes a ella y la verificación adecuada del quórum legal de asistencia; la forma como se llevó a cabo la deliberación; el cómputo de la votación y, por último la hora de terminación de la sesión.

Al ser un requisito formal obligatorio, con valor probatorio, permitirá saber si la asamblea se desarrolló con apego estricto a lo previsto por la Ley y por el Reglamento. Si de ella se desprenden irregularidades cometidas tanto en la instalación como en el desarrollo de la asamblea, dará pie a la impugnación de los acuerdos tomados en ella.

La misma ley nos dice quiénes deben firmarla: el Presidente, el Secretario y el Presidente del Comité de Vigilancia. (Art. 27, fr.VIII, LRPC).

Cabe aclarar que si lo solicita el administrador o el 25% de los condóminos, cuando menos, se podrá solicitar la presencia de un notario público o de un representante del Departamento del Distrito Federal, que constaten el quórum o el resultado de la elección de los administradores o del comité de vigilancia, así como la entrega de la documentación contable y administrativa respectiva.

De igual modo, la intervención que puede tener un notario público al autorizar el acta, como lo prevé el artículo 27 de la LRPC, en su fracción VIII, se llevaría a cabo como una fe de hechos (asentada obviamente en el protocolo del fedatario) que presencia; al final del acta asentada en el Libro de Actas del Condominio, pondrá una certificación para autorizarla, junto con las firmas de los demás funcionarios que la deben firmar y que son el Presidente de la Asamblea y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, como ya se ha indicado.

En caso de que las resoluciones de la asamblea modifiquen la escritura constitutiva o el Reglamento, el acta que con motivo de la misma se levante deberá ser protocolizada ante notario público, y posteriormente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La ley no nos dice nada acerca de las actas de las asambleas especiales, pero creemos que deban asentarse en el mismo libro en que se asienten las actas de las asambleas generales.

EL ADMINISTRADOR

I.- CONCEPTO:

Un primer acercamiento a la figura del Administrador nos lleva a caracterizarlo como el órgano del condominio encargado de ejecutar las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Condóminos (Art. 31, fr.VII, LRPC). Sin embargo, es menester señalar que el órgano de administración tiene a su vez un amplio margen de actividad autónoma, manifestado en una doble vertiente.

I.- ACTIVIDADES EN LA VIDA INTERNA DEL CONDOMINIO:

Dentro de esta esfera, el órgano de administración posee la facultad y el deber de administrar. Sus funciones no trascienden al exterior, sino que las lleva a cabo estableciendo relaciones con los mismos condóminos.

El Administrador se ciñe, por una parte, al cuidado, conservación y mejoramiento de los bienes de propiedad común y, por otra, a organizar y armonizar las relaciones entre los propios condóminos, cuidando de fomentar y velar por una adecuada convivencia dentro del condominio.

2.- ACTIVIDADES FRENTE A TERCEROS:

A su vez, el Administrador tiene un poder para representar a los condóminos frente a terceros. En otras palabras, está investido de facultades representativas que le permiten actuar en nombre y por cuenta de los condóminos, con los alcances que la ley indica.

II.- FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL ADMINISTRADOR:

I.- LA REPRESENTACION. NOCION:

Por regla general, cuando se celebra un negocio jurídico, el sujeto que realiza la declaración de voluntad y el sujeto del interés coinciden, con la consecuencia natural de que su misma esfera jurídica se verá afectada por los efectos que aquél produzca.

Sin embargo, la ley ha tomado en cuenta situaciones y razones de muy diversa índole (como por ejemplo: la incapacidad de ejercicio, la necesidad de celebrar varios negocios jurídicos simultáneamente, la comodidad, etcétera), para autorizar la colaboración de otra persona en la celebración de un negocio jurídico. Por ello nació y rápidamente evolucionó un importante instituto jurídico: la representación.

En esencia, la representación consiste en actuar en nombre de otra persona, lo cual se traduce en una colaboración en la formación y ejecución de un negocio jurídico ajeno; éste se forma a través de la declaración de voluntad que hace una persona (representante) en nombre de otra (representado).

2.- EFECTO DE LA REPRESENTACION:

La representación tiene como efecto que las consecuencias jurídicas (activas y pasivas) del negocio realizado por el representante recaigan en la esfera jurídica del representado.

3.- CLASES DE REPRESENTACION:

En atención a la forma como actúa el representante, la representación se clasifica en representación impropia o indirecta y en representación propia o directa.

A) Representación Indirecta:

En esta clase de representación, el "representante" actúa frente a terceros declarando su voluntad en nombre propio; sin embargo, las consecuencias que los negocios jurídicos celebrados por él produzcan, afectarán la esfera jurídica del "representado".

Aquí encontramos una vinculación entre "representante" y "representado", en virtud de la cual los efectos del negocio jurídico celebrado por el primero afectan al segundo. Sobra decir que entre el "representado" y los terceros con quienes contrata el "representante" no se establece relación jurídica alguna.

Esta clase de representación, está regulada por el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 2,560 y 2,561.

"ARTICULO 2,560.-El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante".

"ARTICULO 2,561.- Cuando el mandatario obra en su propio nombre, el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni éstas tampoco contra el mandante.

En este caso, el mandatario es el obligado directamente en favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuere personal suyo. Exceptúase el caso en que se trate de cosas propias del mandante.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones entre mandante y mandatario".

B) Representación Directa:

Esta clase de representación se identifica con la noción genérica de la representación que hemos señalado.

En la formación del negocio jurídico interviene una persona (representante) que declara su voluntad en nombre y por cuenta de otra (representado), la cual sufrirá los efectos jurídicos y económicos del negocio celebrado.

A diferencia de la Representación Indirecta, en la Representación Directa sí surge una relación entre el representado y los terceros con quienes contrata el representante.

4.- ORIGEN DE LA REPRESENTACION:

En el ordenamiento jurídico se reconocen dos posibles fuentes de las cuales puede nacer la representación: la primera es la voluntad de las personas y la segunda es la propia ley. Por tanto, se distingue entre la Representación Voluntaria y la Representación Legal.

A) Representación Voluntaria:

El origen de la representación voluntaria está en la voluntad del sujeto representado, que es quien señala o apodera a la persona que se ostentará como su representante, otorgándole las facultades de que gozará.

La institución de la representación voluntaria obedece a innumerables razones, que podrían condensarse en la ampliación de la capacidad de ejercicio del representado, para poder celebrar negocios jurídicos en lugares distintos a aquel en el que se encuentra, o bien para poder celebrar varios simultáneamente o por pura y simple comodidad.

En esta clase de representación podemos distinguir la existencia de dos momentos: 1º El apoderamiento o la atribución de facultades por parte del representado (que debe ser una persona con plena capacidad de ejercicio), en favor del representante; y, 2º El ejercicio de las facultades concedidas, llevado a cabo por el representante, frente a terceros, lo cual conforma el verdadero aspecto representativo de este instituto jurídico.

B) Representación Legal:

En la formación de un negocio jurídico pueden incidir circunstancias, tanto jurídicas como materiales, que pueden privar a un sujeto de la posibilidad de declarar su voluntad o bien de impedir al menos que una declaración de voluntad emitida

surta efectos jurídicos, por existir una incapacidad de ejercicio legalmente calificada¹.

Es entonces que la ley, velando por el interés del mismo sujeto incapaz y además por el interés público, suple esa incapacidad, mediante el establecimiento de un representante (legal).

La representación no nace de la voluntad del incapaz-representado, sino que surge de una disposición legal contenida en el ordenamiento jurídico, el cual fija los alcances de las facultades conferidas y, en algunos casos, la persona que la ejercerá (representante).

Por tanto, la regla general es que la representación legal nace de la exigencia de proporcionar a un sujeto incapaz (representado) una persona (representante) que cuide y proteja sus intereses. No obstante esto, hay algunos supuestos en los cuales la representación legal no se instituye como una colaboración asistencial en favor de un sujeto incapaz, por ser el representado un sujeto jurídico dotado de capacidad de ejercicio plena; y así, entramos en el tema de la representación de las personas morales y de algunas otras instituciones jurídicas que, aunque la ley no les ha otorgado personalidad, si requieren la intervención de un órgano de representación, como es el caso del condominio.

Dentro del tema de la representación legal aquí tratado, podemos distinguir una variante que se ha denominado "representación institucional". Esta representación se estableció en razón de la existencia de personas jurídicas o de situaciones jurídicas que sin gozar de personalidad, poseen una estructura que sólo les permite actuar a través de un representante, cuyo poder en cuanto a sus alcances y límites se determina en la propia ley².

Esta representación legal institucional, analizada cuidadosamente, guarda un carácter mixto: por un lado es voluntaria, pues la persona del representante es nombrada libremente y sus facultades legales pueden ser acrecentadas o limitadas

¹El art. 450 del Código Civil nos señala quiénes tienen incapacidad de ejercicio:

"Art. 450.- Tienen incapacidad natural y legal

I.- Los menores de edad,

II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adición o sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio".

²Es el caso de sociedades y de situaciones patrimoniales no dotadas de personalidad jurídica, como el condominio (administrador), la quiebra (sindicato) y la herencia (albacea).

por el representado; y es necesaria, en virtud de ser forzosamente requerida para poder actuar frente a terceros.

5.- EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO ANTE LA TEORÍA DEL ÓRGANO Y LA TEORÍA DE LA REPRESENTACIÓN:

Durante mucho tiempo la actuación de las personas morales frente a terceros trató de explicarse mediante la teoría de la representación, indicando que su actuación dentro del mundo jurídico era a través de un representante (legal), encarnado principalmente en la figura del administrador. Sin embargo, paulatinamente la doctrina se percató de la insuficiencia de esta teoría para explicar las muy variadas funciones que desempeña el administrador de los entes colectivos, pues existen actividades que no conllevan el ejercicio de facultades representativas. Surgió así, como contrapartida de la teoría de la representación, la denominada teoría del órgano que, curiosamente, tampoco logró por sí sola explicar la naturaleza de las funciones del administrador y su papel dentro de la vida de las personas morales.

Vino a ser la fusión de las dos teorías, lo que explicó satisfactoriamente el papel desempeñado por el Administrador, como un órgano dotado de representación ("representación orgánica").

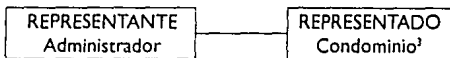
En efecto, hay actividades que realiza el Administrador en las que se encuentran notas típicas del concepto de representación, a saber: la actuación de una persona (administrador-representante) a nombre de otra (representado-persona moral), cuyas consecuencias se atribuyen a esta última

A pesar de esto, la figura de la representación no agotaba ni alcanzaba a explicar la naturaleza de todas las funciones realizadas por el Administrador ya que, en ocasiones, algunas de ellas no se dirigen hacia terceros sino que apuntan hacia el ámbito interno de la propia persona moral. Fue esta insuficiencia lo que precipitó el nacimiento y posterior desarrollo de la Teoría del Órgano.

Ahora bien, en nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal jamás se dice expresamente que el Administrador sea un órgano del condominio. Sin embargo, cuando nos señala, en su artículo 27, que "la Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio" debemos entender que el Administrador y el Comité de Vigilancia son a su vez órganos subordinados a aquél.

De lo anterior se concluye:

- 1° Que el órgano de administración del condominio, en ejercicio de sus facultades representativas frente a terceros, entabla relaciones típicas de representación.
- 2° Que el Administrador representa a una comunidad, es decir, a una pluralidad de sujetos (condóminos). Se trata, por tanto, de una representación colectiva, inicialmente atribuida por la ley para la defensa y preservación de intereses comunes de los condóminos.
- 3° Que la permanencia del Administrador en su cargo no concluye, sino hasta que se revoca su nombramiento o bien él mismo renuncia, a pesar de que los condóminos varíen o alguno de ellos muera.



- 4° Que la representación que ostenta el Administrador es: necesaria, en cuanto debe existir siempre; es legal, en virtud de que nace inicialmente en la propia ley, aunque puede ser ampliada o limitada en cuanto a sus alcances; finalmente, es facultativa, ya que el sujeto nombrado como Administrador puede aceptar o rechazar el ejercicio del cargo.

III.- EL ADMINISTRADOR Y EL CONCEPTO DE LEGITIMACION:

I.- CONCEPTO DE LEGITIMACION:

La legitimación es un presupuesto de eficacia jurídica. La regla general es que todo derecho subjetivo se ejercita y se hace valer por su titular; sin embargo, en algunas ocasiones el ordenamiento jurídico autoriza que tal derecho se ejercite por una persona que no sea su titular, con plena eficacia. A esto se le llama legitimación.

Un detalle que no debemos perder de vista es que este concepto surgió y se desarrolló en el campo del derecho adjetivo, de donde se fue integrando al ámbito del derecho sustantivo.

³Aquí se emplea la palabra "condominio" como sinónimo de consorcio de condóminos.

Por tanto, de lo anterior concluimos que la legitimación es un presupuesto legal de eficacia que otorga a una persona el poder de ejercitar un derecho, cuya titularidad puede o no corresponderle⁴.

2.- CLASES DE LEGITIMACION:

La doctrina procesal hace una distinción entre lo que es la legitimación en la causa y la legitimación para obrar (o procesal); la primera de ellas es una condición necesaria para alcanzar una sentencia favorable en el proceso, mientras que la segunda es un presupuesto procesal del cual depende la validez del proceso mismo. Por ello, la presencia de una no implica nunca la presencia de la otra.

A continuación, señalaremos las notas esenciales que las distinguen.

A) Legitimación en la Causa:

La legitimación en la causa corresponde a los sujetos cuyos derechos se verán afectados directamente por la sentencia.

Enfocando la legitimación en la causa hacia cada una de las partes que intervienen en un litigio, podemos decir que el actor está legitimado (Legitimación Activa) cuando ejercita efectivamente un derecho cuya titularidad detenta; es por ello una de las condiciones de la acción,⁵ o sea uno de los requisitos para que el actor obtenga una sentencia que declare procedente la acción y, en consecuencia, condene al demandado.

Por su parte, el demandado está legitimado (Legitimación Pasiva) cuando le es exigido el cumplimiento de una obligación que efectivamente es a su cargo; es decir, está obligado realmente al cumplimiento de la prestación que se le exige.

⁴ V. Sánchez Meda, Ramón, p. 71-76.

⁵ Son tres las condiciones de la acción: a) El derecho que el actor hace valer en la demanda; b) La coincidencia del actor con la persona titular del derecho que se hace valer en la demanda; así como la coincidencia del demandado con la persona obligada a respetar dicho derecho o a cumplir la obligación correlativa del mismo; y, c) El interés procesal en ejercitar la acción. V. Pallares, Eduardo, p. 172 y s.

B) Legitimación para obrar (Procesal):

La legitimación para obrar es uno de los presupuestos procesales, es decir es uno de los requisitos sin cuya presencia no puede iniciarse ni desarrollarse un proceso válido.

La legitimación procesal se traduce en la facultad de actuar en el proceso como actor, demandado, tercero o bien como representante de cualesquiera de ellos.

En relación con esto se habla de Legitimación Procesal Activa en referencia al actor, la cual consiste en la facultad de ejercitar la acción; y de Legitimación Procesal Pasiva, que se refiere al demandado y se traduce en la facultad de ejercitar el derecho de defensa ("Excepción").

3.- INTERVENCION DEL ADMINISTRADOR EN JUICIO:

Analizaremos aquí el papel del administrador cuando el consorcio de condóminos interviene en un juicio, ya sea como actor o como demandado.

Todo juicio, en el sentido estricto de la palabra, es la discusión atinente a un conflicto de intereses que se somete a la dirección y a la decisión de un órgano jurisdiccional.

Este conflicto de intereses jurídicamente calificado y que conlleva la existencia de dos pretensiones opuestas ("Litigio") es, por tanto, un presupuesto del proceso jurisdiccional. En él intervienen necesariamente dos partes en sentido material, también llamadas sujetos del litigio, sobre quienes recaerán las consecuencias del juicio.

Pero puede también suceder que en el inicio y desarrollo del juicio intervengan agentes distintos de las personas cuyos intereses se discuten y que manifiesten su voluntad dentro del proceso, pero sin que los efectos de la sentencia afecten su patrimonio. Estos agentes son los llamados en doctrina "Partes en sentido formal" y que son, por citar un ejemplo, los representantes (legales y/o convencionales) del actor o del demandado.

Conjugando los puntos antes expuestos con el Régimen de Propiedad y Condominio, podemos fijar los siguientes principios:

- a) El consorcio de condóminos puede ser parte en sentido material en un juicio, correspondiéndole la legitimación en la causa (activa o pasiva); es decir, el consorcio puede fungir como actor o como demandado en un juicio.
- b) Como el condominio no tiene personalidad jurídica, la intervención del consorcio en un juicio como parte en sentido material, trae consigo el surgimiento de un litisconsorcio necesario⁶ dentro del proceso, el cual será activo si los condóminos actúan como actores o bien, será pasivo si en cambio son demandados.
- c) Al existir pues un litisconsorcio, el único legitimado para obrar procesalmente en nombre de los litisconsortes-condóminos es un representante común que, en el caso que nos ocupa, será el Administrador del Condominio.

Es interesante notar que nos encontramos ante una situación en la que la ley fija de antemano la persona que se desempeñará como representante común, así como las facultades de que quedará investido, sin perjuicio de que las mismas sean ampliadas por los mismos condóminos constituidos en Asamblea. Esto se desprende del artículo 33 de la LRPC:

"Artículo 33.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, salvo los casos a que se refieren los artículos 7 y 10 bis de esta ley, necesitarán del acuerdo favorable de los condóminos que en la Asamblea representen por lo menos el 51% del valor total del inmueble.

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

- d) Como señalamos en el inciso anterior, la legitimación procesal, tanto activa como pasiva, corresponde al Administrador del Condominio.

Al tener la legitimación procesal activa, el Administrador, por regla general, puede ejercitar el derecho de acción en nombre de los condóminos en contra de cualquier sujeto, inclusive uno de los condóminos, sin tener que acreditar la existencia de un acuerdo previo de la Asamblea en ese sentido.

⁶Sobre el litisconsorcio necesario, v. Pallares, Eduardo, 546 y s.; y, Fairén Guillén, Víctor, p. 304 y s.

Sin embargo, excepciones a esta regla están previstas en los artículos 17, primer párrafo, 22 y 38 de la LRPC, que prevén el ejercicio de la acción mediante la cual se exija al condómino que se sitúe en los supuestos de incumplimiento en dichos preceptos consignados, la venta forzosa de su unidad privativa. En estos casos, sí debe existir un acuerdo previo de la Asamblea que apruebe el ejercicio de la acción.

*“Artículo 17.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.
...”*

“Artículo 22.- Cada condómino y ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

*El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; independientemente de que podrá ser aplicado el Artículo 38 de este ordenamiento en los conducente.
...”*

“Artículo 38.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción

será resuelta [sic] en asamblea especial [sic] de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga"

IV.- NOMBRAMIENTO Y REMOCION DEL ADMINISTRADOR.

I.- NOMBRAMIENTO:

Dentro del régimen de propiedad y condominio regulado en México, el nombramiento del Administrador del Condominio es forzoso; esto significa que en todo régimen que se constituya se debe nombrar un Administrador, que podrá ser o no alguno de los condóminos.

En otros países, este nombramiento es obligatorio siempre y cuando el condominio se componga de un número mínimo de unidades privativas, de tal suerte que la administración queda directamente en manos de los mismos condóminos al no nombrarse un Administrador.

El nombramiento del Administrador es un acto jurídico unilateral recepticio⁷, que para tener eficacia plena debe notificarse a la persona nombrada, quien a su vez debe manifestar la aceptación al cargo conferido y otorgar la garantía respecto al fiel desempeño de su cargo y al manejo de los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva.

La duración del cargo puede ser establecida en el Reglamento; si éste es omiso, la misma se puede determinar por quien realiza el nombramiento y si no, la duración se considerará indefinida.

Para determinar quién realiza el nombramiento, es necesario establecer la distinción entre el Primer Administrador del régimen constituido y los Administradores subsecuentes.

⁷Los negocios jurídicos unilaterales se clasifican en recepticios y no-recepticios. Los primeros son aquellos que para tener eficacia deben manifestarse y dirigirse (notificarse) a un destinatario determinado. En cambio, los negocios no recepticios son aquellos cuya eficacia no depende del hecho de que vaya dirigido a un destinatario determinado, por lo cual comúnmente producen efectos de inmediato. V. Messineo, t. II, p. 344-345.

A) Nombramiento del Primer Administrador.

El artículo 29, fracción I, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece que la designación del primer administrador del condominio se llevará a cabo por el propietario o copropietarios que constituyen el régimen de propiedad y condominio, haciéndose constar este nombramiento en la escritura constitutiva del mismo.

B) Nombramiento de Administradores Subsecuentes.

El nombramiento de Administradores subsecuentes no conlleva una reforma a la escritura constitutiva.

La forma, términos y requisitos para realizar el nombramiento de los Administradores se deben establecer dentro del Reglamento de Condominio.

Estos nombramientos se llevan a cabo por la Asamblea General de Condóminos, órgano supremo del condominio. Los quora, tanto de asistencia como de votación, son fijados por el Reglamento; si éste omite señalar algunos detalles, se aplica la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio con carácter supletorio.

C) Autenticidad y Publicidad:

En el inciso anterior hemos señalado que el nombramiento de los administradores subsecuentes del condominio es llevado a cabo por la Asamblea General de Condóminos.

Esta resolución de la Asamblea debe quedar debidamente acreditada ante terceros.

Para cuidar de la validez y autenticidad del nombramiento realizado, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio ha establecido la posibilidad de que a petición del Administrador o bien del 25% de los condóminos, cuando menos, se solicite la presencia de un notario público o de un representante de la Delegación del Departamento del Distrito Federal dentro de cuya demarcación se

encuentre el condominio, para que certifiquen la legalidad del nombramiento efectuado, así como para que hagan constar la entrega de la documentación contable, fiscal, jurídica o administrativa al nuevo administrador. (Art. 28 LRPC).

Esta intervención notarial se concretará en una fe de hechos en la que se harán constar los que ante su presencia se llevaron a cabo, y en la consecuente protocolización de la parte relativa del acta de asamblea en la que conste el nombramiento realizado.

La protocolización del acta puede requerirse también cuando se otorguen por parte de la asamblea, facultades cuyo otorgamiento deba constar en instrumento público.

En el instrumento notarial en el que consta la protocolización del acta de asamblea, además de transcribirse ésta, se deben relacionar todos los documentos que acrediten la legal existencia del condominio. El instrumento será firmado por el Presidente y Secretario de la Asamblea o, en su defecto, por el Delegado especialmente nombrado para ello⁸.

Por último, para dar a conocer el nombramiento debidamente hecho y hacerlo oponible ante terceros, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio ha establecido un sistema de publicidad no obligatoria, sino potestativa, a cargo del Departamento del Distrito Federal, el cual ha delegado esta facultad en la Procuraduría Social del mismo Departamento⁹.

⁸Aplicando por analogía el artículo 10 de la LGSM.

"Art. 10.- La sociedad de toda sociedad mercantil corresponderá a su administrador o administradores, quienes podrán realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la sociedad, salvo lo que expresamente establezcan la ley y el contrato social. Para que surtan efecto los poderes que otorgue la sociedad mediante acuerdo de la asamblea o del órgano colegiado de administración, en su caso, bastará con la protocolización ante notario de la parte del acta en que conste el acuerdo relativo a su otorgamiento, debidamente firmada por quienes actuaron como presidente o secretario de la asamblea o del órgano colegiado de administración según corresponda, quienes deberán firmar el instrumento notarial, o en su defecto lo podrá firmar el delegado especialmente designado para ello en sustitución de los anteriores.

El notario hará constar en el instrumento correspondiente, mediante la relación, inserción o el agregado al apéndice de las certificaciones, en la conducente, de los documentos que al efecto se le exhiban, la denominación o razón social de la sociedad, su domicilio, duración, importe del capital social y objeto de la misma, así como las facultades que conforme a sus estatutos le correspondan al órgano que acordó el otorgamiento del poder y, en su caso, la designación de los miembros del órgano de administración.

Si la sociedad otorgare el poder por conducto de una persona distinta a los órganos mencionados, en adición a la relación o inserción indicadas en el párrafo anterior, se deberá dejar acreditado que dicha persona tiene las facultades para ello".

⁹Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1993.

Esto está regulado en el segundo párrafo del Artículo 30 de la LRPC:

"Artículo 30.-...

Los nombramientos de los administradores de los condominios podrán ser registrados en el Departamento del Distrito Federal"

2.- REMOCION:

La remoción del Administrador del Condominio puede ser resuelta por la propia Asamblea General de Condóminos; asimismo, puede decretarse judicialmente.

Dentro de este apartado, debemos distinguir entre la remoción sin causa y la remoción con causa. En la primera de ellas, las razones o motivos de la remoción no son objetivables, es decir, no existe un elemento concreto de imputación al administrador que se tome en cuenta para resolver su remoción. En cambio, en la segunda sí existe ese elemento o motivo objetivo que es tomado en consideración para decidir la separación del cargo.

Dentro de nuestra Ley de Condominios no se prevén causas objetivas que hagan viable la remoción del administrador, sino que se establece que la Asamblea de Condóminos la podrá decretar libremente.

Sin embargo, el Reglamento puede contener un listado de causales de remoción del Administrador¹⁰, sobre todo relacionadas con el incumplimiento de sus obligaciones.

El Administrador no tiene recurso alguno en contra de la resolución que determine su remoción. No obstante ello, si se trata de una remoción sin causa decretada antes del vencimiento del plazo para el cual fue nombrado, podrá pedir una indemnización por el daño causado.

De la misma manera, podrá promover la nulidad de la Asamblea por incumplimiento con los requisitos de validez de la reunión en cualquiera de sus tres fases: preparatoria, de deliberación y resolutive.

¹⁰Se prevé como contenido del Reglamento en el art. 34, fr. VIII, de la LRPC.

Como obligaciones a su cargo, el Administrador removido debe entregar toda la documentación relacionada con el condominio y rendir cuentas ante la Asamblea por su gestión, presentando un balance de entradas y salidas que justifique su actuación.

V.- REMUNERACION:

Como sabemos el mandato es un contrato por naturaleza oneroso: sólo será gratuito cuando así se haya convenido expresamente¹¹.

De la misma forma, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece que el Administrador tiene derecho a percibir una retribución por el desempeño de su cargo.

Las bases para remunerar al Administrador deben determinarse en el Reglamento de Condominio. Si éste no determina nada al respecto, será la Asamblea de Condóminos la facultada para hacerlo.

Esta remuneración puede consistir en una prestación periódica (en dinero o en especie) o bien en un porcentaje sobre las sumas administradas.

Es muy importante considerar esta retribución como necesaria y debida, sobre todo si tomamos en cuenta las funciones que realizan administradores profesionales, que requieren una capacitación específica y además toda una infraestructura y organización imprescindibles para desempeñar adecuadamente el cargo.

Sin embargo, la remuneración es un derecho del Administrador válidamente renunciabile, pudiéndose convenir la gratuidad en el desempeño del cargo con consentimiento del propio Administrador.

Así se establece dentro de la fracción I del artículo 29 de la LRPC:

"Artículo 29.- La asamblea tendrá las facultades siguientes:

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

¹¹Así lo establece el Art. 2549 del Código Civil para el Distrito Federal:

"Art. 2549.- Solamente será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente".

por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo."

VI.- CARACTERÍSTICAS:

I.- PLURALIDAD DE ADMINISTRADORES:

Dentro del régimen de propiedad y condominio, el cargo de administrador puede ser desempeñado por una sola persona o por varias conjuntamente, dentro de un órgano colegiado.

La regulación de todos y cada uno de los requisitos de integración y funcionamiento de un órgano colegiado de administración debe determinarse en el Reglamento de Condominio, ya que la LRPC es omisa en este punto¹².

Sólo debemos hacer hincapié en que las resoluciones del órgano colegiado de administración serán ejecutadas por quien presida dicho órgano o por algún delegado especialmente nombrado para tal efecto.

2.- LA PERSONA MORAL COMO ADMINISTRADOR:

En el artículo 30 de la LRPC se determina que la administración del condominio quedará a cargo de "la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley y del reglamento del condominio".

Esta disposición se aleja de las normas que rigen a las sociedades anónimas, en las que sólo personas físicas pueden ser titulares del órgano de administración, y se asemeja a aquellas que rigen a las sociedades personales, pues en éstas una persona moral puede desempeñar el cargo de administrador.

¹²La LRPC sólo hace referencias aisladas al establecimiento de un órgano colegiado de administración. Por ejemplo, el art. 27, fr. I, de la LRPC se refiere a una Mesa Directiva.

En el condominio, en cambio, cuando se determine que la administración será ejercida por una persona moral, en realidad las funciones serán desempeñadas por el órgano de administración de ésta o por la persona en la que delegue sus atribuciones.

En muchas ocasiones son los mismos condóminos los que constituyen estas sociedades o asociaciones que ocuparán la titularidad del órgano de administración dentro del condominio. Esta solución, además, ha llegado a convertirse en un útil medio para enfrentar los inconvenientes que trae consigo la falta de personalidad jurídica del condominio, pues los intereses y la responsabilidad de los mismos logran así unificarse en un solo centro de imputación normativa.

VII.- ATRIBUCIONES:

El Administrador tiene una amplia gama de atribuciones que, como hemos señalado, se desarrollan en dos ámbitos: en las relaciones internas, dentro del mismo condominio, y en las relaciones externas, en relación con cualquier tercero y con los tribunales.

Al referirnos a las atribuciones del Administrador, nos referimos tanto a las facultades que se le confieren, como a las obligaciones que se le imponen.

I.- CLASES:

Por su origen, las atribuciones que se le otorgan al Administrador pueden ser clasificadas en cuatro rubros diferentes:

A) Legales:

Estas atribuciones tienen su origen en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y demás ordenamientos relacionados.

B) Estatutarias:

Este tipo de atribuciones se le confieren al Administrador por el Reglamento del Condominio, al precisar y ampliar aquellas que el Reglamento no contempla

suficientemente, o que están en una relación más estrecha con las especiales peculiaridades de un condominio en particular.

C) Convencionales:

Estas atribuciones, no contempladas en el Reglamento, son aquellas que de modo especial otorga la Asamblea de Condóminos al Administrador, en atención a circunstancias particulares que se llegaren a presentar.

D) Implícitas:

Estas atribuciones no están expresamente conferidas al Administrador, pero surgen como complementarias a cualesquiera de las anteriores, para la consecución de fines determinados.

2.- ENUMERACION:

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio contiene una amplia enumeración de atribuciones conferidas al Administrador. En seguida veremos cuáles son éstas:

1) Administrar los bienes y servicios comunes, ordenando y supervisando el mantenimiento y las obras sobre ellos que sean necesarios. (Art. 31, fr. VI LRPC).

Estas obras de carácter necesario son llevadas y cabo por el Administrador con cargo al fondo para gastos de mantenimiento y administración, sin necesidad de contar con acuerdo previo de la Asamblea; la Ley sólo establece que se requerirá de la conformidad del Comité de Vigilancia. (Art. 26, fr. I, LRPC).

2) Contratar al personal que fuere necesario (porteros, personal de limpieza, etcétera) y velar por el estricto cumplimiento de las prestaciones laborales a que tienen derecho estos trabajadores.

Asimismo deberá supervisar la actuación de este personal de servicio contratado.

A propósito de esto, debemos anotar que la relación laboral que nace, se da entre el personal contratado por el Administrador y la comunidad de condóminos. Esto,

en muchas ocasiones, se convierte en una consecuencia desventajosa para estos últimos, en virtud de que el condominio carece de personalidad jurídica.

3) Efectuar la recaudación de cuotas a cargo de los condóminos, las cuales serán proporcionales al valor que tenga su unidad privativa en relación con el valor total del condominio (indiviso), debiéndose otorgar el recibo correspondiente. (Art. 31, fr. VIII y X, LRPC).

Estas cuotas son destinadas a la constitución de dos fondos:

1º Un fondo de mantenimiento y administración

2º Un fondo de reserva que, en tanto no se use, se deberá invertir en valores de renta fija, redimibles a la vista.

4) Rendir cuentas a los condóminos, exhibiendo toda la documentación justificativa que sea necesaria.

Esta obligación la cumple el Administrador de dos modos: en primer lugar, rinde cuentas anualmente ante la Asamblea General de Condóminos; en segundo término, debe entregar mensualmente un Estado de Cuenta a cada uno de los condóminos, en el que se indiquen los gastos erogados durante el mes anterior con cargo al fondo de mantenimiento y administración, las aportaciones efectuadas y pendientes de cubrirse, el saldo que guarda el fondo de mantenimiento y administración y los gastos que se harán durante el mes subsecuente. (Art. 31, fr. XI, LRPC).

5) Convocar a Asambleas de Condóminos. (Art. 31, fr. XII, LRPC).

6) Certificar deudas de los condóminos por cuotas no pagadas, con la finalidad de obtener judicialmente el cobro de las mismas. (Art. 37 LRPC).

7) Llevar y conservar el Libro de Actas de Asamblea, el Libro de Registro de Acreedores y toda la documentación que se relacione con la contabilidad del condominio. (Art. 27, fr. III y VIII, LRPy C).

Asimismo está facultado para expedir constancias relativas a los asientos contenidos en los citados libros.

8) Realizar y recibir notificaciones de parte de los mismos condóminos, de sus acreedores registrados o de cualquier tercero.

Dentro de estas atribuciones, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio regula dos casos específicos:

En el primero, previsto en el segundo párrafo del artículo 17, se faculta al Administrador para recibir notificaciones por parte de los condóminos y de sus respectivos arrendatarios o cesionarios del uso, en las que se determine a cargo de quién quedará el cumplimiento de determinadas obligaciones y además, los casos en los que éstos tendrán la representación de aquéllos en las Asambleas de Condóminos que se celebren. (Art. 17, 2º párrafo LRPC).

En el segundo, previsto en el artículo 19 de la Ley, si alguno de los condóminos desea vender su unidad privativa, se establece que el vendedor hará la notificación correspondiente, por medio del Administrador, ya sea al arrendatario (que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y haya ocupado el inmueble con ese carácter por más de un año), o a la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, para que determinen si hacen uso del derecho del tanto establecido en su favor.

En el caso señalado en el párrafo anterior, el Administrador tendrá la obligación de comprobar ante el notario en cuyo protocolo se otorgue la compraventa, el día y la hora en que se realizó la notificación. (Art. 20 LRPC).

9) Ejecutar y comunicar las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Condóminos. (Art. 31, fr.VII, LRPC).

10) Denunciar ante las instancias correspondientes, todas aquellas violaciones que se cometan por parte de los condóminos, en contra del Reglamento y de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. (Art. 31, fr. XII, LRPC).

En caso de violaciones reiteradas a las obligaciones que imponen tanto la Ley como el Reglamento a cargo de los condóminos, el Administrador está facultado para convocar una Asamblea de Condóminos que resuelva ejercitar la acción para que al infractor se le obligue a realizar la venta forzosa de sus derechos, además de demandarle por los daños y perjuicios que haya ocasionado. (Art. 38 LRPC).

Por otra parte, el Administrador está facultado para demandar la desocupación de una unidad privativa cuando el ocupante no-condómino no cumpla con sus obligaciones, previo consentimiento del condómino. (Art. 39 LRPC).

1) El Administrador debe elaborar un Presupuesto anual, en el que se contemplen todos los gastos que se generarán por la realización de obras dentro del condominio.

12) Llevar cuentas bancarias.

En relación con esto, la falta de personalidad jurídica del condominio trae consigo desventajas en el manejo de estas cuentas, pues existe cierta imprecisión para determinar al titular de las mismas.

13) Contratar los servicios y seguros que requiera el condominio. (Art. 31, fr.V LRPC).

VIII.- CONFLICTO DE INTERESES ENTRE EL ADMINISTRADOR Y LOS CONDOMINOS.

Hemos señalado que el Administrador es representante legal de los condóminos, no individual sino conjuntamente considerados, y que las facultades que se le confieren las debe ejercitar sólo en relación con los bienes comunes del condominio.

Ahora bien, en el desempeño de sus funciones, el Administrador puede caer en situaciones que presenten un claro conflicto de intereses con los condóminos en lo individual o en conjunto, o bien con sus respectivos arrendatarios o cesionarios del uso.

Estos conflictos de intereses se presentan en aquellos casos en los cuales el Administrador, en lugar de perseguir y velar por los intereses de los condóminos en su conjunto -pues todos ellos coinciden en la cotitularidad de un derecho sobre los bienes comunes-, persigue sus intereses personales o los de otras personas, diversas de los condóminos y sin el consentimiento de éstos.

En atención a lo expuesto en el párrafo que antecede, debemos descartar la existencia de conflicto de intereses en los siguientes supuestos, al protegerse los intereses del consorcio de condóminos:

1° Cuando el Administrador denuncia ante la Asamblea de Condóminos al condómino que incumpla reiteradamente con sus obligaciones, con el fin de que

se le demande, en los términos del artículo 38 de la LRPC, además de que es la propia asamblea la que resuelve el ejercicio de esta acción.

2° Cuando el Administrador llegare a demandar la rescisión de un contrato de arrendamiento celebrado por algún condómino, mediante el cual conceda el uso o goce temporal de determinadas áreas de las unidades privativas o anexas a ellas, tales como recámaras, cuartos de servicio o estacionamientos, como lo prevé el artículo 17 de la LRPC.

3° Al exigir la responsabilidad en que incurra el condómino que realice obras o modificaciones en sus áreas privativas que afecten la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio o que alteren elementos esenciales o el estilo arquitectónico del mismo.

4° Al demandar en la vía ejecutiva civil al condómino moroso que no haya pagado las cuotas a su cargo, conforme al Estado de Liquidación de Adeudos que deben firmar el mismo Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, conforme al artículo 37 de la LRPC.

5° En caso de demandar del ocupante-no propietario y del condómino la desocupación de una unidad privativa, ante el incumplimiento de las obligaciones correspondientes a cargo de alguno de ellos, de conformidad con lo que preceptúa el artículo 39 de la LRPC.

IX.- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.

Aplicando por analogía el artículo 157 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que establece el principio general en relación con la responsabilidad del administrador de las sociedades anónimas, podemos señalar que el administrador del condominio tiene la responsabilidad propia del cargo que ocupa y de las funciones que ejerce, así como la derivada de las obligaciones que la Ley y el Reglamento le imponen.

El ámbito de la responsabilidad del administrador se extiende a los condóminos, a sus acreedores registrados y a cualquier tercero.

De conformidad con lo dispuesto con la fracción II del artículo 29 de la LRPC, le corresponde a la misma Asamblea de Condóminos fijar el alcance de la respon-

sabilidad del administrador frente a terceros, generada por el desempeño de sus funciones, sin perder de vista lo que dispone el artículo 1918 del Código Civil para el Distrito Federal.

Este precepto establece que las "personas morales son responsables de los daños y perjuicios que causen sus representantes legales en el ejercicio de sus funciones". No se pierde de vista que el condominio no es una persona jurídica, pero se ha ya señalado que se trata de un sujeto sin personalidad jurídica al que se dota de un representante legal y en consecuencia, consideramos que los condóminos serán responsables ante terceros por los daños y perjuicios ocasionados por el administrador, en el desempeño de sus funciones.

La acción de responsabilidad tiene un contenido patrimonial, pues el administrador que incurra en ella deberá indemnizar a los condóminos.

Están legitimados para ejercitar la acción de responsabilidad en contra del administrador, los condóminos, individual o colectivamente (mediante acuerdo de asamblea), y sus acreedores.

EL COMITE DE VIGILANCIA

I.- CONCEPTO.

El Comité de Vigilancia es el órgano que se encarga preponderantemente de vigilar y controlar la actividad del administrador, en interés de los condóminos y de sus acreedores registrados, con apego a lo que disponen la Ley y el Reglamento del Condominio.

La facultad de vigilar y controlar la actividad del Administrador corresponde, en primera instancia, a los propios condóminos. Sin embargo, en algunos condominios se determina por parte de la Asamblea la constitución y creación de un órgano permanente encargado del control y vigilancia de la actuación del órgano de administración, al que además pueden llegar a corresponder algunas funciones de carácter administrativo.

Podemos afirmar que la existencia de este órgano es facultativa y no obligatoria. Habrá algunos regímenes en los que, por el número reducido de condóminos, no será posible ni útil constituirlo.

La actuación de este órgano se traduce en la imposición tanto de normas de actuación como de prohibiciones hacia los administradores y a los mismos condóminos, con toda la supervisión que esto conlleva.

II.- NOMBRAMIENTO Y REMOCION:

I.- NOMBRAMIENTO:

Dentro de este apartado podemos establecer una distinción similar a aquella que existe entre el primer administrador del condominio y los administradores subsecuentes.

De esta forma, al constituirse el condominio se puede nombrar un Comité de Vigilancia por parte de las personas que otorgan la escritura constitutiva.

Los miembros que integren este órgano en forma subsecuente se nombrarán por la Asamblea General de Condóminos, cumpliendo con los requisitos y condiciones que fije el Reglamento del Condominio.

Los integrantes del Comité de Vigilancia podrán ser condóminos o no-condóminos, en cuyo caso podrá tratarse de residentes del inmueble (arrendatarios o cesionarios del uso) o acreedores registrados de los condóminos.

Puede tratarse de un órgano unipersonal o de un órgano colegiado, compuesto por un máximo de tres personas, debiendo regularse su integración y funcionamiento en el Reglamento.

En caso de que el Comité de Vigilancia se integre por tres miembros, el artículo 29, fracción III, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio concede el derecho de nombrar a uno de los tres integrantes a una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos.

Por último, los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser personas físicas o morales; estas últimas actuarán a través de sus representantes o delegados (personas físicas).

2.- REMOCION:

Los miembros del Comité de Vigilancia ejercen sus cargos temporalmente.

La remoción de las personas que constituyen este órgano puede realizarse por la Asamblea General de Condóminos en cualquier tiempo, existiendo o no causas objetivas que justifiquen la separación del cargo.

III.- REMUNERACION:

Los miembros del Comité de Vigilancia tienen derecho a percibir una retribución por el desempeño de sus cargos, la cual será establecida por el Reglamento o por la Asamblea que realice los nombramientos.

La retribución podrá consistir en un prestación periódica o bien fijarse, en dinero o en especie, al concluir el ejercicio del cargo.

Nada impide que el Reglamento o la Asamblea establezcan la gratuidad del desempeño de estas funciones, sobre todo si los cargos dentro del Comité son ejercitados por condóminos.

IV.- ATRIBUCIONES Y FACULTADES:

Como señalamos, las atribuciones y facultades que ejerce el Comité de Vigilancia son primordialmente de control y vigilancia sobre la función del órgano de administración, además de tener una limitada esfera autónoma de actividades administrativas de gestión interna.

Estas atribuciones revisten en su mayoría el carácter de poder-deber, con predominancia del carácter obligatorio de las mismas.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, hace la siguiente enumeración de facultades y atribuciones, sin perjuicio de que las mismas pueda ser ampliada por el Reglamento:

- 1) Manifiestar su conformidad para la realización de obras necesarias en los bienes y servicios de propiedad común por parte del Administrador. Esta función es de supervisión y a la vez de gestión administrativa. (Art. 26, fr. I LRPC).
- 2) Vigilar que el Administrador cumpla con los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos, así como con las atribuciones y facultades que la ley le señala. (Art. 32, fr. I y II, LRPC).
- 3) Revisar los Estados de Cuenta y demás documentación que el Administrador presenta a la Asamblea. (Art. 32, fr. IV, LRPC).
- 4) Determinar los saldos pendientes de cubrirse por parte de los condóminos, en caso de que surjan discrepancias entre éstos y sus acreedores registrados, asentándolos en el Libro de Registro de Acreedores que al efecto lleve el Administrador. Con esto se determina además el porcentaje de votos que a cada uno corresponde dentro de las Asambleas. (Art. 31, fr. I, y 32, fr. III, LRPC).
- 5) Constatar el cumplimiento de la obligación impuesta al Administrador de invertir el fondo de reserva, en tanto no se utilice, en valores de renta fija. (Art. 32, fr. VI, LRPC).

6) Convocar a Asamblea en caso de que el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a haber sido requerido para ello, o para informar en ella sobre responsabilidades en que hubiera incurrido el Administrador en el desempeño de sus funciones. (Art. 37, fr. X).

En las Asambleas se le concede voz (y no voto) para hacer las observaciones pertinentes al desempeño del Administrador; además para informar sobre incumplimientos de los condóminos reportados por este último. (Art. 32, fr. VII y VIII, LRPC).

7) Auxiliar y colaborar con el Administrador en la formulación de observaciones a los condóminos, referentes al cumplimiento de sus obligaciones. (Art. 32, fr. IX, LRPC).

Por último en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio se establecen dos atribuciones más, conferidas no al Comité de Vigilancia como órgano, sino a su Presidente o persona que lo sustituya.

Estas atribuciones son las siguientes:

- 1) Autorizar las actas de las Asambleas de Condóminos, en unión con el Presidente y el Secretario de las mismas. (Art. 27, fr. VIII, LRPC).
- 2) Suscribir, en unión con el Administrador, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, para demandar en la vía ejecutiva civil el pago de las cuotas para gastos comunes, por parte de los condóminos morosos. (Art. 37 LRPC).

V.- RESPONSABILIDAD:

El Comité de Vigilancia responde del cumplimiento adecuado de las obligaciones que la Ley y el Reglamento le imponen, ante los condóminos, individual o conjuntamente considerados, y ante sus acreedores registrados.

Los alcances de la responsabilidad del Comité de Vigilancia pueden ser delimitados por la misma Asamblea de Condóminos o por el Reglamento de Condominio.

CONCLUSIONES

De la exposición realizada en los capítulos que preceden, podemos formular las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- Nuestra Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal acepta la teoría clásica o dualista para explicar la naturaleza jurídica de la institución que nos ocupa.

De acuerdo con esta teoría, en el régimen de propiedad y condominio encontramos la combinación de un derecho de propiedad exclusivo con una copropiedad forzosa.

El objeto de cada uno de estos derechos es diferente.

El derecho de propiedad recae sobre viviendas, casas o locales que el condómino usa, disfruta y aprovecha en forma exclusiva, con las limitaciones propias que le imponen la vecindad y la convivencia dentro del inmueble sujeto al régimen.

La copropiedad recae sobre las instalaciones o partes del inmueble que se usen y disfruten en común por los condóminos. Este derecho es accesorio al derecho de propiedad que detenta cada condómino y, además, es proporcional al valor de su unidad privativa.

SEGUNDA.- No obstante lo anterior, consideramos que el condominio es una copropiedad sometida a un régimen especial.

Cada una de las unidades privativas forman parte de un todo: los departamentos, viviendas, casas o locales no tienen una realidad material independiente del condominio en su conjunto. Por ello resulta equivocado considerarlos aisladamente.

Siguiendo esta teoría, cada condómino tiene un derecho de copropiedad cuyo objeto es la totalidad del inmueble sujeto al régimen de condominio pero, como característica especial, tiene además la facultad exclusiva de utilizar y aprovechar determinadas áreas y espacios que componen el inmueble, sin intromisión de los demás condóminos (área privativa). Baste decir que aquellas partes e instalaciones del inmueble no reservadas en exclusividad, podrán ser utilizadas por todos los condóminos en común.

No perdemos de vista que ésta es también una teoría dualista, pero pensamos que expone mejor la realidad de esta institución. Existe una copropiedad en la que cada uno de los coparticipes goza de derechos de uso, exclusivo tratándose del departamento, vivienda, casa o local, y común, tratándose de bienes o servicios generales.

TERCERA.- Un inmueble se afecta al régimen de propiedad y condominio, mediante el concurso de la voluntad de los particulares (propietario o copropietarios del mismo) y actos administrativos del Estado.

Como hemos visto, el régimen de propiedad y condominio puede constituirse no sólo en un inmueble completamente construido, sino aun en inmuebles en proceso de construcción. Dentro de nuestra Ley falta una regulación detallada y cuidadosa de la constitución en esta fase, que busque sobre todo proteger y garantizar los intereses de los adquirentes de las futuras unidades privativas.

En otras legislaciones se regula esto adecuadamente como un estado de prehorizontalidad. Entre nosotros podría regularse como un precondominio.

Asimismo se evitaría la situación anómala que consiste en realizar verdaderas lotificaciones o subdivisiones, mediante la constitución del régimen de propiedad y condominio sobre lotes de terreno no fincados.

CUARTA.- Dentro de nuestro sistema no se reconoce personalidad jurídica al régimen de propiedad y condominio.

Estamos por ello ante un ejemplo característico de sujeto sin personalidad jurídica o, siguiendo a Messineo, de una sociedad no reconocida.

Creemos que los argumentos en favor del reconocimiento de personalidad jurídica del condominio, superan a aquellos que se han esgrimido para negarla. Pensemos solamente en los problemas prácticos y doctrinales que se solventan-

rían si se reconociera la personalidad jurídica al régimen, como por ejemplo, la imputación de los actos llevados a cabo por el administrador ante terceros, la titularidad de cuentas bancarias y el establecimiento de relaciones de trabajo con el personal que preste sus servicios en el condominio, y esto tan sólo para mencionar algunas de las consecuencias positivas que tal medida traería consigo.

El condominio, como persona jurídica, tendría los atributos de las personas morales:

- a) Capacidad: de goce y de ejercicio, pudiendo ejercitar sus derechos y cumplir con sus obligaciones, a través de sus órganos representativos.
- b) Nombre: la denominación podría formarse con el nombre de la calle en la que se encuentre el inmueble, seguido del número oficial que en ella ostente.
- c) Domicilio: sería el municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble.
- d) Patrimonio: representado por el conjunto de bienes y derechos de que sea titular el condominio, así como por las obligaciones a su cargo.

QUINTA. - Para la administración y gestión de los intereses y bienes comunes dentro del condominio, la Ley ha adoptado la teoría del órgano, de tal suerte que se han establecido dentro del régimen órganos que guardan similitud con aquellos que componen una sociedad mercantil (anónima), dotados de una amplia esfera de atribuciones y facultades.

La existencia de estos órganos aparece como necesaria: en todo régimen de propiedad y condominio se deben de establecer y estructurar. Sin embargo, la Ley pierde de vista que habrá casos en los cuales, por el número tan reducido de condóminos que componen el régimen, esta configuración será inútil, si no es que imposible. Bástenos pensar cómo se estructurarían estos órganos en un régimen compuesto por dos o tres condóminos.

BIBLIOGRAFIA

ARCEY CERVANTES, José, *De los Bienes*, México, Editorial Porrúa, 1990, 145 p.

ARREDONDO GALVAN Francisco Xavier, "El Condominio en el Distrito Federal", Conferencias del Curso de Actualización Notarial, México, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1992, 39-90.

-- "La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal", *Homenaje a Manuel Borja Martínez*, México, Editorial Porrúa, 1992, p. 21-42.

BARRERA GRAF, Jorge, *Instituciones de Derecho Mercantil*, México, Editorial Porrúa, 1989, 860 p.

-- "La Regulación de la Inversión Extranjera en México", México. Primer Encuentro de Derecho Bursátil. Memoria, México, Academia de Derecho Bursátil, A.C., 1980, p. 139-180.

-- *La Representación en Derecho Privado. Representación de Sociedades*, México, UNAM, Instituto de Derecho Comparado, 1967, 211 p.

-- *Las Sociedades en Derecho Mexicano*, México, UNAM, 1983, 392 p.

BATLE VAZQUEZ, Manuel, *La Propiedad de Casas por Pisos*, Valencia, Editorial Marfil, 1954, 215 p.

BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*, México, Editorial Porrúa, 1984, 767 p.

BENDERSKY, Mario J., *Nulidad de Asambleas en el Régimen de Propiedad Horizontal*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1959.

BORJA MARTINEZ, Manuel, *La Propiedad por Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1992, 271 p.

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, México, Editorial Porrúa, 1984, 732 p.

CONSTANTINO, Juan Antonio, *El Administrador en el Consorcio de Copropietarios de la Propiedad Horizontal*, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1989, 289 p.

DE CASTROY BRAVO, Federico, *La Persona Jurídica*, Madrid, Editorial Civitas, 1984, 310 p.

DIEZ PICAZO, Luis, *La Representación en Derecho Privado*, Madrid, Editorial Civitas, 1979.

DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General*, México, Editorial Porrúa, 1990, 701 p.

EICHLER, Hermann, "La Idea de Copropiedad", *Anuario de Derecho Civil*, Madrid, Tomo XIV, Fascículo IV, Oct-Dic 1961.

ESCOBAR TRUJILLO, Pedro A., "La Propiedad Horizontal", *Estudios de Derecho*, Colombia, Año XXIII, 2a. época, Vol. XXI, No. 62, Septiembre de 1962.

FAIREN GUILLEN, Víctor, *Teoría General del Derecho Procesal*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1992, 607 p. (Serie G. Estudios Doctrinales, núm. 133).

FRERS, Carlos María y Alvaro Gutiérrez Zaldívar, "El Administrador del Consorcio de Propietarios Sujeto al Régimen de la Ley 13.512", *La Ley*, Buenos Aires, Año XXXIII, 31 de julio de 1969.

GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Derecho Civil. Primer Curso. Parte General*, México, Editorial Porrúa, 1985, 754 p.

- "La Representación Legal y la Representación Voluntaria", *Homenaje a Manuel Borja Martínez*, México, Editorial Porrúa, 1992, p. 139-163.

GARCIA-ARANGO Y DIAZ SAAVEDRA, César, "La Situación de Prehorizontalidad y la Protección Jurídica de los Adquirentes de Pisos en Construcción", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, Año LVIII, No. 551, Jul-Ago. 1982.

- GOMEZ GIL, Orlando**, *La Propiedad Horizontal en Cuba*, La Habana, Editorial Lex, 1954, 220 p.
- GONZALEZ URIBE, Héctor**, *Teoría Política*, México, Editorial Porrúa, 1987, 696 p.
- GUZMAN ARAUJO, Gerardo**, *El Condominio*, México, Editorial Trillas, 1987, 190 p.
- IBARROLA, Antonio De**, *Cosas y Sucesiones*, México, Editorial Porrúa, 1986, 1120 p.
- LAJE, Eduardo Jorge**, "La Personalidad del Consorcio Creado por la Ley 13.512", *La Ley*, Buenos Aires, 26 de agosto de 1960.
- "Orden del Día y Asambleas en Materia de Propiedad Horizontal", *La Ley*, Buenos Aires, 21 de marzo de 1962.
- LAQUIS, Manuel Antonio**, *La Propiedad Horizontal en el Derecho Argentino*, Buenos Aires, Editorial Abeledo-Perrot, 1966, 212 p.
- LEHMAN, Heinrich**, *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1956, vol. II.
- LOPEZ RUIZ, Miguel**, *Elementos Metodológicos y Ortográficos Básicos para el Proceso de Investigación*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1987, 134 p. (Serie J: Enseñanza del Derecho y Material Didáctico, núm. 8)
- LOZANO NORIEGA, Francisco**, *Contratos*, México, Asociación Nacional del Notariado, 1987, 742 p.
- MANTILLA MOLINA, Roberto L.**, *Derecho Mercantil*, México, Editorial Porrúa, 1970, 478 p.
- MESSINEO, Francesco**, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1955, vol. I-VIII.
- MONET Y ANTON, Fernando**, "Problemas de Técnica Notarial ante la Nueva Ley de Propiedad Horizontal", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, Marzo 1966, Año X, No. 31, p. 55-63.

NEGRI, José A., *Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal*, Buenos Aires, Ediciones Arayú, 1953, 228 p.

PALLARES, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal*, México, Editorial Porrúa, 1986, 881 p.

PALMIERO, Andrés Rafael, *Tratado de la Propiedad Horizontal*, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1974, 470 p.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Notarial*, México, Editorial Porrúa, 1989, 394 p.

-- *Representación, Poder y Mandato. Prestación de Servicios Profesionales y su Etica*, México, Editorial Porrúa, 1987, 230 p.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón et al., *Ciclo de Mesas Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, México, INFONAVIT, 1978, 112 p.

RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por Pisos o por Departamentos*, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1982, 655 p.

RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquín, *Tratado de Sociedades Mercantiles*, México, Editorial Porrúa, 1981, vol. I y II, 493 y 535 p.

ROJINAVILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1986, tomos I-VI.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 1986, 608 p.

VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar, *Asambleas, Fusión y Liquidación de Sociedades Mercantiles*, México, Editorial Porrúa, 1980, 495 p.

VIDA MARTINCORENA, Nelson de, *El Régimen de Propiedad Horizontal según la Ley 14.261*, Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria, 1981, 211 p.