

00161

13¹

2j

CONVIVENCIA SOCIAL URBANA

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN CONDOMINIO

ADOLFO ALFONSO KUNZ BOLAÑOS

TESIS DE GRADO PARA OBTENER EL TÍTULO DE
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA - URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

MÉXICO, D.F.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.

"Reconoceréis una civilización auténtica por este signo:
construirá ciudades que los hombres gustarán de habitar"
Le Corbusier

ÍNDICE

Prólogo.....	5
CAPÍTULO I	
El régimen de propiedad en condominio, antecedentes e importancia dentro del contexto urbano.....	10
CAPÍTULO II	
Análisis de la problemática de la vivienda en condominio en la ciudad de México y sus efectos en la convivencia social urbana.....	16
CAPÍTULO III	
Propuestas para resolver la problemática que se presenta en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio.....	28
CAPÍTULO IV	
Conclusiones	42
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA.....	69
APÉNDICE.....	71

TABLAS Y GRÁFICAS

Propiedad , copropiedad y condominio	12
Tenencia de la vivienda en el Distrito Federal	13

PRÓLOGO

El tema central de este trabajo se refiere a la convivencia social en las grandes ciudades y en particular en el Distrito Federal. Se limita a la convivencia social dentro de los edificios y los conjuntos habitacionales urbanos sujetos al régimen de condominio.

Dado que la materia que sirve de base a este estudio es la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal haría suponer que se trata de un trabajo jurídico, conviene aclarar que el objeto del mismo consiste en determinar las relaciones de vecindad y de gestión de los bienes comunes entre los habitantes y propietarios de un inmueble con dos o más ocupantes, aislar las principales causas de conflicto entre ellos y proponer soluciones para hacer más fluidas dichas relaciones, soluciones que necesariamente habrán de reflejarse en la redacción de la citada Ley. Por lo anterior se hace indispensable en algunas ocasiones hacer referencia a conceptos legales, pero siempre como complemento para alcanzar el objetivo primario.

Se reconocen ampliamente los Derechos Humanos, se difunden las Garantías Individuales y se discute profusamente sobre la delincuencia y sus penas; sin embargo, se pone poca atención en las normas que regulan las relaciones entre particulares y que afectan su vida diaria, las relaciones de vecindad son fundamentales para el análisis sociológico de la ciudad, principalmente las que se dan entre personas que comparten un espacio limitado, como la familia y los vecinos.

Los procesos de urbanización y concentración que se han dado en nuestro país y que se manifiestan en la zona metropolitana de la ciudad de México, están generando diversos problemas a sus habitantes, uno de ellos es la falta de espacio.

La población requiere espacio para vivienda, trabajo, recreación y servicios, pero la disponibilidad de tierra es inversamente proporcional al número de habitantes y ésto obliga a realizar construcciones de mayor altura.

La gente tiene que vivir en departamentos y tiene también, la mayoría de las veces, que optar por acceder a los mismos mediante la propiedad. Existe una coincidencia unánime entre los autores en el sentido de que el desarrollo de los departamentos en general y del régimen de propiedad en condominio en particular, se debe a la falta de espacio en las ciudades, como lo afirman el argentino Racciatti(1), los españoles Fernández Martín-Granizo(2) y Batlle(3), el uruguayo Ramos Olivera(4), el colombiano Ramos(5) y el venezolano Vegas(6) entre otros.

El edificio de departamentos en propiedad, conocido por nosotros como condominio, tiene una gran importancia en el Distrito Federal, tanto por su gran número como por las múltiples relaciones sociales que se dan dentro de ellos, parafraseando a la Economía podríamos decir que su estudio equivale al "microurbanismo" ya que en el conviven dos o más familias.

Como consecuencia del auge económico de la posguerra y de los efectos negativos en el mercado de vivienda que produjo la "congelación" de rentas de la década anterior, a partir de mediados de los cincuentas las autoridades adoptaron diversas medidas para aumentar la producción de vivienda; se exentó a la habitación de interés social en renta del pago del impuesto predial, se promulgó la primera ley de condominio y se pusieron de moda las unidades habitacionales, constituidas por varios edificios e incluso viviendas unifamiliares. Desde entonces nuestra ciudad cuenta con múltiples y muy grandes conjuntos habitacionales, pero que tienen una gran cantidad de conflictos, al multiplicarse las relaciones interpersonales y al complicarse la administración de las mismas.

Por lo anterior, la vivienda en condominio no goza de popularidad en nuestra ciudad a pesar de ser una solución lógica a la falta de espacio en la misma, lo que se manifiesta en los títulos de los pocos libros que hay sobre la materia en nuestro país como "Vivir en Paz" de José Luis Ordóñez (7) y "Cómo llevar la "Fiesta en Paz" en Condominio" de Margarita C. de Almeida(8) y las ponencias presentadas por una importante cantidad de ellos en la I Consulta Pública Sobre Vivienda Popular, organizada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal en 1989(9) y en el Foro de Condóminos del Distrito Federal, organizado por la misma Asamblea y la Procuraduría Social del Distrito Federal durante julio de 1995.

Se afirma que los conflictos se deben a reglamentos inadecuados, a la falta de comprensión de la institución, a un concepto erróneo de la propiedad, a la falta de educación de los ocupantes, al gran tamaño de las unidades, etc.; los temas dominantes en las ponencias citadas se refieren a los problemas que se presentan en los conjuntos habitacionales y a las dificultades en la administración del régimen.

Nosotros, como muchos, creemos que el fondo del problema está en la legislación vigente, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que no sólo resulta obsoleta, sino que contiene una pesada carga de burocratismo, que aumenta los costos, y de temas ajenos, que la hacen muy difícil de entender y, sobre todo, de aplicar.

Una Ley de esta naturaleza debe estar dirigida a personas que no cuenten con conocimientos jurídicos, ya que su aplicación es constante y regula relaciones de la vida diaria. Además la legislación actual es poco conocida, en encuestas realizadas se demostró que sólo uno de cada doscientos condóminos conoce la Ley de la materia.(10)

Otro aspecto importante y poco comprendido del Derecho es el que se refiere al costo de aplicar las normas jurídicas, ya que indudablemente tiene un costo conocerlas, pero resulta mucho más costoso el aplicarlas, por los requisitos y trámites que implican, costo que muchas veces es superior al beneficio que ampara y que impide su aplicación. Hernando de Soto en su investigación realizada en Lima, Perú, nos dice "...los trabajos del ILD confirmaron la importancia del Derecho para determinar la eficiencia de las actividades económicas que regula. En ese sentido es que hablaremos de ahora en adelante de leyes "buenas" y leyes "malas": una ley es "buena" si garantiza y facilita esa eficiencia; "mala", si la perturba o impide totalmente. Puede afirmarse, por consiguiente, que los costos innecesarios de la formalidad se derivan fundamentalmente de una mala ley; y que los costos de la informalidad resultan de la falta de una buena ley." (11).

Nuestra Ley, por su complejidad y, paradójicamente, por sus deficiencias, genera tales costos para su aplicación que impiden la misma, haciéndola sumamente ineficiente; siguiendo a de Soto debemos concluir que tenemos de una mala ley.

Nuestra tesis es la siguiente, se puede mejorar substancialmente la calidad de la vida cotidiana de los condóminos del Distrito Federal si se reforma la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de acuerdo con las siguientes bases, para que sea una buena ley:

- a) Especializada; limitándola a normar la constitución y administración del condominio, sin incluir temas ya regulados por otras disposiciones legales o que pueden ser resueltos por la vía contractual.
- b) Clara; redactada con conceptos accesibles a cualquier persona y no únicamente a expertos en la materia.
- c) Sencilla; con procedimientos de fácil aplicación, evitando trámites que supuestamente aumentan la seguridad jurídica, pero que la convierten en inaplicable.
- d) Económica; sin trámites ni requisitos que impliquen gastos innecesarios, tanto en la constitución como en la administración.

Para comprobar lo anterior haremos el estudio de los antecedentes históricos y jurídicos del condominio y su importancia dentro del proceso de desarrollo urbano; el análisis de la problemática actual en la ciudad de México referido a la citada Ley, que nos permitirá fundamentar nuestra proposición; la demostración de cómo se pueden resolver los problemas mediante reformas de carácter legal y obteniendo, como conclusión, un nuevo texto del ordenamiento citado, que permita mejorar la convivencia social urbana.

Nuestra experiencia profesional, académica, docente y legislativa nos da la oportunidad de abordar este tema con una serie de experiencias importantes en la materia; la mayor parte de las ideas que se expondrán no son originales, pero difícilmente podríamos determinar su origen, algunas provienen de la amplia literatura jurídica que existe en la materia en idioma español, otras de las conversaciones con administradores y condóminos, otras más de los conocimientos personales, adquiridos al constituir y administrar condominios o al dictar cursos sobre el tema y, por último, de los foros organizados por las autoridades.

La originalidad del presente trabajo consistirá en el intento de dar una respuesta integral a la problemática existente, que se concrete en una propuesta de ley totalmente terminada. Dicha propuesta estará basada en la Ley vigente y se limitará a la regulación del régimen de condominio como está actualmente, ya que consideramos sumamente peligroso cambiar la naturaleza jurídica de ésta institución, conforme a la cual están reguladas aproximadamente setecientas mil viviendas en el Distrito Federal, cambio que en todo caso aumentaría la confusión existente; también consideramos de un gran riesgo la elaboración de una ley muy ambiciosa en cuanto a su alcance, pero necesariamente dedicada a especialistas, lo que en ningún caso puede ser un ley de esta naturaleza.

Notas:

(1) Hernán Racciatti, "Propiedad por Pisos o Departamentos", Editorial Depalma, tercera edición, Buenos Aires, 1975, Prólogo.

(2) Mariano Fernández Martín-Granizo, "La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español", Editorial Revista de Derecho Privado, primera edición, Madrid, 1962, Página 50.

(3) Manuel Batlle Vázquez, "La Propiedad de Casas por Pisos", Editorial Marfil, tercera edición, Valencia, 1956, Página 20.

(4) Julio C. Ramos Olivera, "Manual Práctico de Propiedad Horizontal", Fundación de Cultura Universitaria, segunda edición, Montevideo, 1989, página 13.

(5) Nelson F. Ramos S., "La Propiedad Horizontal", Edición del autor, Cali, Colombia, 1977, página 7.

(6) Nicolás Vegas Rolando, "La Propiedad Horizontal en Venezuela", Ediciones Magón, Caracas, 1976, página 1.

(7) José Luis Ordóñez, "Vivir en Paz", Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, primera edición, México, 1989.

(8) Margarita C. de Almeida, "Como llevar la "Fiesta en Paz" en Condominio", Editorial Libra, primera edición, México, 1994.

(9) Memoria de la consulta pública, "La Vivienda en la Ciudad de México", Asamblea de Representantes del Distrito Federal, primera edición, México, 1991.

(10) José Luis Ordóñez, "Manual para la Autoadministración de Condominios", Editorial Limusa, primera edición, México, 1988.

(11) Hernando de Soto, "El otro sendero", Editorial Diana, segunda impresión mexicana, México 1987, Página 172.

CAPÍTULO I

EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ANTECEDENTES, CONCEPTO E IMPORTANCIA DENTRO DEL CONTEXTO URBANO.

Antecedentes Históricos.

El proceso de urbanización ha recreado un viejo problema de las ciudades, su falta de espacio, problema que ya se resolvía aproximadamente 2,000 años antes de J.C., en tiempos del Rey Inmeroum, en la ciudad caldea de Sippar en Mesopotamia, con construcciones de varios niveles propiedad de diversas personas, existe una tablilla en la que consta la venta de el primer piso de una casa conservando el vendedor la planta baja (1); este tipo de división de la propiedad, por planos horizontales, que también fue conocida en Egipto, Siria y Roma, aunque en ésta última hay discusión, se volvió nuevamente popular durante la Edad Media, por las restricciones de espacio que imponían las murallas a las ciudades, y una vez más en este siglo, el tamaño de la ciudad moderna, ha popularizado este tipo de división de la propiedad de los edificios.

La evolución jurídica moderna de este concepto data de la Edad Media, en que las "costumbres" de la ciudad francesa de Orleans, de 1509, eran las más antiguas; en 1720, debido a un gran incendio que destruyó el centro de la ciudad de bretona de Rennes, los habitantes lo popularizaron al utilizarlo para reconstruir sus viviendas en edificios, conservando cada uno la propiedad de su departamento(4) y, posteriormente, en 1808, se incorporó al derecho civil francés en el Código de Napoleón; este famoso Código inspiró al Derecho Español, en el proyecto de código civil publicado por García Goyena en 1852 y por su conducto también inspiró a nuestro Código Civil de 1870 en su artículo 1120 y al de 1884 en su artículo 1014, ambos regulan esta figura en el capítulo de servidumbres y por último, al Código Civil de 1928-32 en el artículo 951 del capítulo de copropiedad.

No fue si no hasta el 22 de diciembre de 1954 que se reformó el artículo 951 del Código Civil y se promulgó la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales", misma que fue sustituida por la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal" del 28 de diciembre de 1972, que en buena medida significó un retroceso en relación con la anterior, el cual se ha acentuado con las reformas de 1986 y 1993.

La Ley de 1972 incluyó una serie de temas ajenos al condominio que lejos de reforzar su cumplimiento contribuyeron a hacerlo más confuso, un ejemplo es el relativo al tema de la regeneración urbana, entre otros que se mencionarán posteriormente. Las reformas de 1986, motivadas por los sismos del año anterior, incluyeron un capítulo destinado al "condominio vecinal", sin mayor trascendencia y, por último, las de 1993 resultaron insuficientes y mal enfocadas para los problemas que pretendían resolver.

Concepto de Condominio.

Sin entrar en el análisis de la naturaleza jurídica o de las opiniones doctrinarias de esta forma de propiedad, lo que realiza en forma admirable el Lic. Manuel Borja Martínez en su obra "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano" (2), con fundamento en nuestra ley vigente y utilizando las palabras del mismo autor, la definiremos "...como una institución en la que cada dueño de un departamento es propietario de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante" (3).

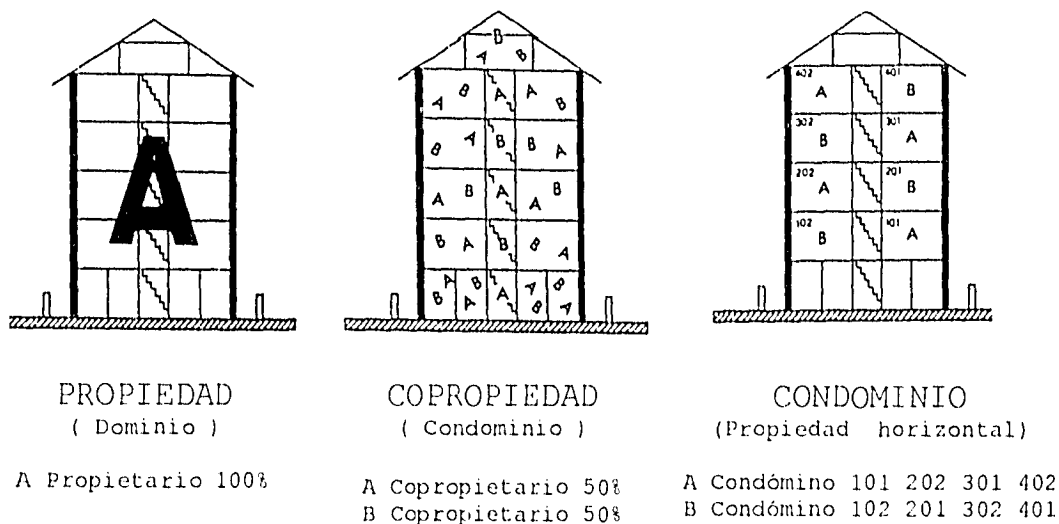
Condominio es el término con que conocemos esta forma de propiedad y es sinónimo de copropiedad, aunque hoy en día la primera sea una modalidad de la segunda en algunos países; en otros se le conoce como "propiedad horizontal" o "propiedad por pisos" y en Francia se conserva el término "copropriété".

Conviene precisar algunos conceptos, aunque sea en forma elemental; la propiedad es un derecho real que una persona tiene sobre una cosa, entendiendo por derecho real un derecho oponible a todos; la copropiedad se presenta cuando dos o más personas tienen un derecho real sobre un bien sin dividir, en ese caso se hace necesario regular las relaciones entre los copropietarios; y el condominio, de acuerdo con nuestro derecho positivo, se presenta cuando en un bien inmueble existen dos o más áreas privativas de propiedad individual y áreas comunes en copropiedad de los titulares de las áreas privativas, siendo indisoluble la copropiedad e inseparable de las áreas privativas. En Derecho mexicano el régimen de propiedad en condominio únicamente puede originarse en un acto jurídico de carácter formal, como es su constitución ante notario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En la gráfica siguiente están tres ejemplos, en el primero una persona es propietaria de todo el inmueble; en el segundo, dos personas son copropietarias de todo el inmueble sin dividir y, en el tercero las mismas dos personas son propietarios en condominio de cuatro departamentos cada una, que abarcan la totalidad del

inmueble dividido, quedando como copropietarios de las partes comunes, incluyendo el terreno.

Figura 1.



Importancia Urbana.

La ciudad moderna carece de espacio, se requiere construir a mayor altura y la tenencia de este tipo de inmuebles se da en condominio o en arrendamiento en casi todos los casos.

A partir de 1954-55 empieza en Europa la construcción de grandes conjuntos habitacionales, como una solución a la falta de vivienda generada por la destrucción causada en la segunda guerra mundial y la migración a las ciudades; lo anterior se facilitó por el uso del hormigón armado que permitió darle una solución técnica al problema de construir grandes volúmenes, solución que no siempre se dio en relación con los recursos financieros y administrativos (5).

En la ciudad de México la inversión del sector público se dio en vivienda en renta y fue muy importante en esa época; entre el IMSS y el ISSSTE construyeron 14,763 viviendas en la década de los cincuentas (6); se iniciaron los grandes conjuntos urbanos como el Presidente Alemán y el Presidente Juárez, así como las unidades Independencia y Santa Fe (7); posteriormente, debido a sus altos costos administrativos y a la inequidad que provocaba esta política, se suspendió la construcción de vivienda en renta y se inició en propiedad, principalmente en condominio.

El número de viviendas en condominio en el Distrito Federal hoy en día se calcula en 700,000, tanto en edificios aislados como en conjuntos habitacionales; si consideramos que el total de las viviendas propias es de 1,166,385, según el censo de 1990, nos damos cuenta de la importancia que tiene esta forma de tenencia en nuestra ciudad, que por sí sola casi duplica al arrendamiento. El siguiente cuadro resulta sumamente interesante:

TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EL D.F.

AÑO	TOTAL	PROPIAS	RENTADAS	OTRAS	NO ESP.
1930	238565	48529	190036		
1940	513175	71562	441613		
1950	626262	159313	466949		
1960	902083	188106	713977		
1970	1219419	457687	761732		
1980	1747102	838804	729069	179229	
1990	1789171	1166385	458829	153160	10797

Fuente: Censos. No existe un dato oficial sobre el número de viviendas en condominio en el Distrito Federal, su cifra se estima de acuerdo al número de cuentas de impuesto predial clasificadas por la Tesorería.

Cabría señalar que la mayoría de las familias preferirían una casa unifamiliar en lugar de un departamento en condominio, pero muchas veces no pueden afrontar los costos, económicos y humanos, que implican las grandes distancias, ya que resulta casi imposible conseguir, a un precio razonable, una vivienda unifamiliar en las zonas centrales de la ciudad.

El hecho de que si la mayor parte de los habitantes del Distrito Federal viven en condominios, en oposición al arrendamiento, se debe en parte a las políticas oficiales de hacer a los habitantes propietarios de sus viviendas y, en una mayor parte, a una concepción feudal del arrendamiento por parte del Gobierno, que lo ha desestimulado por que no entiende sus grandes ventajas, lo que en los últimos años se ha corregido parcialmente, mediante la derogación de los decretos de congelación, las reformas a los códigos Civil y de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, 1993, lo que ha incrementado la oferta,

limitado el incremento de las rentas y disminuido los conflictos inquilinarios; debemos poner atención en que a pesar de la crisis en que estamos viviendo en este 1996, no se oyen quejas de aumento de rentas y en el hecho evidente de la disminución de un tercio de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, lo que demuestra en forma fehaciente una disminución de los conflictos en esta materia, debida a las reformas mencionadas.

Así como se reformó la legislación inquilinaria, en contra de grandes presiones generadas por intereses políticos, temor e, incluso, ignorancia, también se debe enfrentar con valor una reforma a las normas que rigen la propiedad en condominio.

La ciudad, como organización humana, requiere de reglas para su funcionamiento; las de carácter público son conocidas por la mayoría de los ciudadanos y los gobernantes se preocupan por difundirlas, lo que no pasa con las reglas que rigen las relaciones entre los particulares, que son poco conocidas y que reciben menos atención por parte de las autoridades, cuando no son utilizadas para fines políticos.

Sin embargo, las relaciones entre particulares son constantes y las normas que las regulan deben ser claras y precisas, con objeto de que la vida social se desarrolle dentro de un marco de seguridad jurídica y armonía; lo anterior se hace más importante en el caso de las grandes unidades en donde las personas tienen una mayor interdependencia, recordemos a Kaës quien señala "Vivir en un gran conjunto es, en cierto modo, depender de hombres y organismos que tienen a su cargo la ordenación del marco de la vida cotidiana."
(5)

La propiedad en condominio resulta muy importante en las grandes ciudades y en particular en la ciudad de México; en primer lugar por el número de viviendas sujetas a este régimen, que hoy forman la mayoría y éste sería un argumento suficiente para dedicarle una atención especial, pero también por las ventajas que representa y que, siguiendo a Vegas Rolando (8), son las siguientes:

- a) Es útil para resolver el problema de la vivienda.
- b) Existe un mantenimiento comunitario de servicios comunes.
- c) Permite aumentar indefinidamente el número de propietarios de viviendas.
- d) Permite la construcción de edificios altos.
- e) Fomenta la estabilidad social.

- f) Permite una construcción más económica.
- g) Significa ahorro de gastos de transporte y de tiempo.
- h) Facilidades en la división de la hipoteca.
- i) Mejora la calidad de vida.
- j) Reparto de los beneficios de la plusvalía.
- k) Permite capitalizar pequeños ahorros.
- l) Ventajas de ser propietario de su vivienda.

La realidad es que de 3.5 a 4 millones de capitalinos habitan en edificios en condominio y que las normas que rigen sus relaciones son inadecuadas, lo que provoca conflictos, injusticias, pérdidas económicas y un ambiente de malestar constante que daña la convivencia social en nuestra ciudad. Analizar los conflictos y sus causas y clasificarlos sistemáticamente es el tema del siguiente capítulo.

Notas:

- (1) Manuel Batlle Vásquez, "La Propiedad de Casas por Pisos", Editorial Marfil, tercera edición, Valencia, 1956, página 15.
- (2) Manuel Borja Martínez, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, primera edición, 1957.
- (3) Manuel Borja Martínez, obra citada, página 84.
- (4) Manuel Borja Martínez, obra citada, página 25, citando a Roger Thévenot.
- (5) René Kaës, "Vivir en los Grandes Conjuntos" Euroamérica, Madrid, 1963, página 183.
- (6) CIDAC, "Vivienda y Estabilidad Política", Editorial Diana, México, 1991, páginas 105 y 106.
- (7) Antonio Azuela de la Cueva, "La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho", Colegio de México, primera edición, México, 1989, Página 140.
- (8) Nicolás Vegas Rolando, "La Propiedad Horizontal en Venezuela", Ediciones Magón, primera edición, Caracas, 1976, página 5.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN CONDOMINIO EN LA CIUDAD DE MEXICO Y SUS EFECTOS EN LA CONVIVENCIA SOCIAL URBANA.

De la experiencia, consultas realizadas con autoridades y, sobre todo, las opiniones de los interesados, obtenidas en forma directa o a través de los foros sobre la materia, consideramos que los diversos problemas que se presentan en los condominios(1) se pueden clasificar en los siguientes temas:

1.- NATURALEZA JURÍDICA. Existe confusión en relación con la naturaleza jurídica del condominio, se necesita contar con criterios claros y jurídicamente válidos en la operación del mismo, especialmente en el ámbito fiscal.

2.- TEMAS AJENOS. La Ley incluye muchos temas ajenos a la materia, que son contenido de otros ordenamientos.

3.- SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. Se requiere simplificar los trámites administrativos, tanto en la constitución como en la gestión del régimen.

4.- PROFESIONALIZACIÓN. Es necesario profesionalizar los mecanismos de la constitución y administración del condominio, para evitar conflictos generados por la impericia de los operadores.

5.- COMPLEJIDAD. La Ley vigente no prevee suficientemente la diversidad de las construcciones actuales, tanto por su tamaño como por la especialidad de su uso.

6.- CONTROVERSIAS. No se cuenta con los procedimientos para solucionar las controversias entre condóminos o entre éstos y el administrador, en forma práctica y expedita.

7.- RELACIONES CON AUTORIDADES. Es conveniente precisar las relaciones del condominio con las autoridades, principalmente en lo referente a las áreas comunes de los grandes conjuntos.

La clasificación anterior es para facilitar la comprensión al utilizar temas homogéneos, sin embargo algunas de las propuestas podrían clasificarse en dos o más de ellos, en ese caso nos limitamos a colocarlas en el que a nuestro juicio correspondían en primer lugar. Las reformas anteriores obligarían, junto a algunas omisiones, a la inclusión del siguiente tema:

8.- SEGURIDAD JURÍDICA. Existe la necesidad de hacer correcciones y modificaciones a la Ley que incrementen la claridad y precisión de los conceptos.

Analizando cada uno de estos temas , podremos ver los aspectos más significativos.

1.- Naturaleza Jurídica.

El primer párrafo del Artículo Primero de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles establece que existe un derecho de propiedad sobre las partes privativas y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes. En su ensayo "Naturaleza Jurídica del Condominio", Manuel Borja Martínez concluye "Es pues claro que para nuestro Derecho Positivo el régimen a que se encuentran sometidas las casas divididas en pisos o locales es el de una propiedad exclusiva sobre el departamento unida a una copropiedad sobre los bienes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los mismos".(2)

Parece que no existe duda sobre la naturaleza jurídica del condominio, se trata de un régimen dual de propiedad y en eso coinciden la legislación vigente con la doctrina nacional, sin embargo los criterios de los contadores "juristas" o juristas "contadores" de la Secretaría de Hacienda, que al no poder encuadrar en sus esquemas el hecho de estar frente a una copropiedad sui generis, ya que no se puede disolver el régimen a voluntad de uno de los condóminos y su representante legal lo es aun de los que votaron en contra de su designación, pretenden darle personalidad jurídica o al menos simulársela. Se incluyen en el Apéndice dos contestaciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a consulta del autor, en las que queda clara su posición en este tema. (Ver apéndice)

Existen dos casos concretos que ilustran estos criterios antijurídicos; tratándose del registro para efectos fiscales y de seguridad social del personal que labora en un inmueble en condominio y en relación con los recibos que se expiden a los condóminos por su participación en los gastos comunes.

1.1.- En el primer caso, para el registro de los trabajadores, existía en la Secretaría de Hacienda y en el Seguro Social un criterio práctico de agrupar a todos los condóminos de un inmueble bajo la denominación CONDOMINIO seguida del nombre de la calle y el número del edificio, lo que facilitaba los trámites, independientemente de que algunos o todos ellos fueran sustituidos a través del tiempo. Ahora se pretende que se registre al administrador, a alguno de los condóminos o a una Sociedad o

Asociación Civil como patrón, lo que además de antijurídico es injusto y poco práctico. No se puede responsabilizar al administrador o a uno de los condóminos de las relaciones laborales, ni tampoco es fácil cambiarlos cuando dejan de serlo; habría que cambiar los registros cada vez y sustituir formalmente al patrón en cada caso.

En cuanto a utilizar una Asociación o Sociedad Civil, independientemente de ser una aberración jurídica, por tratarse de una persona diferente a los condóminos y obviamente de un falso patrón, generaría un costo de operación desproporcionado para las obligaciones que se pretenden cumplir; sería llevar una contabilidad en toda forma, para pagar la retención del ISR, el SAR, el INFONAVIT y el Seguro Social de, la mayoría de las veces, un portero de salario mínimo.

Lo anterior explica porqué resulta casi imposible cumplir con las obligaciones en materia laboral en el caso de los condominios y porqué se incrementan innecesariamente los costos cuando se aceptan los criterios de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en esta materia.

1.2.- En cuanto a los recibos que se expiden a los condóminos por sus aportaciones a los gastos comunes, la Secretaría mencionada insiste en que se reúnan los requisitos fiscales, lo cual es consecuencia también de la incomprensión de la naturaleza jurídica del condominio.

No hay duda que los recibos que se paguen por cuenta de los condóminos en relación con los elementos o partes comunes deben de tener los requisitos fiscales, pero no existe fundamento para pretender que el comprobante de que cada condómino ya cubrió su parte proporcional tengan los mismos requisitos para que sea válido, ya que son comprobantes internos.

Si un grupo de condóminos, por ejemplo, paga por conducto del administrador o de uno de ellos el "recibo de luz" o sea la factura por el consumo de energía eléctrica; ¿cuál sería la razón para exigirles que en sus comprobantes internos de que ya pagaron su parte reúnan los requisitos fiscales?. En caso de comprobación se contaría con la factura correspondiente, la liquidación mensual y la constitución del régimen de propiedad en el que se establece el porcentaje con que cada condómino debe participar en los gastos comunes.

La pretensión de las autoridades hacendarias de constituir Asociaciones o Sociedades Civiles para facturarle a los condóminos, no sólo incrementa innecesariamente los costos de operación y

duplica algunos impuestos, como el I.V.A., es además una trampa, ya que este tipo de asociaciones estarían incapacitadas para demandar el pago de sus cuotas, no sólo por que no se puede obligar al condómino a participar en ellas, sino porque la ley de la materia establece en forma precisa el procedimiento para hacerlo, que no contempla la participación de los condóminos en Asociaciones o Sociedades de ningún tipo.

Tenemos que concluir que debe incorporarse en la Ley la necesidad de considerar, para los efectos legales señalados, la obligación para la Secretaría de Hacienda de registrar al condominio como copropiedad o unidad económica sin personalidad jurídica, haciendo en todo caso responsables a todos sus integrantes en la proporción en que participen.

Igualmente, habría que precisar que todos los comprobantes que reciban los condóminos en relación con sus gastos comunes deberán reunir los requisitos fiscales, pero no los que se otorgan entre ellos en relación con dichos gastos, que en todo caso deberán estar respaldados por la liquidación mensual y los comprobantes correspondientes.

1.3.- Otro punto en relación a la naturaleza jurídica del condominio se refiere a cómo debe ser clasificado el terreno.

La fracción I del artículo 13º dice que el terreno es objeto de propiedad común, sin embargo, existe una frase final en esa fracción que señala "siempre que dichas áreas sean de uso general", cabe interpretar que únicamente se refiere a "los espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos", que es el texto inmediato anterior, pero en todo caso la redacción no es lo suficientemente clara.

Dada la confusión generada por los condominios de "construcción horizontal", sería conveniente señalar que el terreno será siempre un elemento de propiedad común y evitar en esa forma un procedimiento fraudulento para fraccionar, que genera cargas adicionales para las autoridades, al encontrarse con "áreas públicas" de propiedad privada.

En apoyo de esta propuesta, que puede ser considerada muy rígida por algunos, conviene mencionar que el artículo 396 del Código Civil español, que menciona al suelo como un elemento común, que en ningún caso es susceptible de división. La jurisprudencia española, seguramente la más completa en esta materia, ratifica el criterio de que el suelo es un elemento común por naturaleza (AT Valencia junio 1963 y TS 31 marzo 1980). (3)

1.4.- Un último punto que requiere de mayor precisión es la definición de "condómino" contenida en el artículo 11º, ya que el hecho de estar en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales, resulta irrelevante. Igualmente puede generar graves confusiones el considerar como condómino a quien no es legalmente propietario.

2.- Temas Ajenos.

Una nueva ley o, en su caso, las reformas a la actualmente vigente, deberían suprimir todos los temas que no son materia del condominio y que han sido incorporados por razones históricas.

2.1.- En primer lugar se debería remitir al capítulo del Arrendamiento del Código Civil todo lo referente a las relaciones entre el condómino, cuando actúa como arrendador, y su inquilino, especialmente lo que se refiere al derecho del tanto, ahora de preferencia. En todo caso debería aclararse en qué circunstancias debe de sustituir el inquilino al arrendador en su personalidad de condómino, para recibir notificaciones o atender otros asuntos.

2.2.- También habría que suprimir todo el tema de "Regeneración Urbana" que pretendió ser la excusa para descongelar. El famoso "Plan Gorostiza", que le dio origen, no pasó de las buenas intenciones o de la simulación, el tema urbano es materia de otras leyes y la descongelación terminará en 1997.

2.3.- El capítulo VIII, destinado a los condominios de carácter vecinal carece de fundamento y su contenido, bastante limitado, puede ser regulado por otros ordenamientos.

2.4.- Un cuarto tema que se debería abolir es el referente a la intervención de los acreedores o promotores en la operación o venta de los departamentos.

Debe desaparecer el concepto de "Acreedores Registrados" que era la forma en que los promotores y los bancos protegían sus intereses; no discutiremos los aspectos teóricos de la propiedad, nos conformaremos con señalar que ésto no ha funcionado y sí hace más difícil la administración. En cualquier caso los acreedores pueden proteger sus intereses por la vía contractual.

Igualmente debe desaparecer el derecho que se otorga a los organismos públicos promotores de vivienda para tener preferencia en las ventas subsecuentes. No hay razón para restringir el derecho de propiedad de una persona cuando ésta ya cumplió con todas sus obligaciones. Además, esto no beneficia a nadie y facilita la corrupción.

3.- Simplificación Administrativa.

Los trámites administrativos pueden representar costos innecesarios y a veces prohibitivos en la constitución y administración de un inmueble en condómino.

3.1.- Constitución.- La obligación de obtener una "Declaración" de las autoridades del Distrito Federal para constituir el régimen de condominio, contenida en el artículo 3° de la ley, dio origen a un "Instructivo", publicado en el D O. del 6 de agosto de 1974, en el que se requiere la documentación necesaria, en catorce incisos, que implican una gran cantidad de documentos, trámites y autorizaciones interminables. Curiosamente en ese instructivo la fianza, el reglamento interno, las especificaciones, el cuadro de valores y la descripción de indivisos que en todo caso serían necesarios, no son requeridos.

No existe ninguna razón lógica para que un edificio construido conforme a la ley tenga que repetir todos los trámites para cambiar su régimen de propiedad, ni para pedir requisitos actuales a edificios construidos en su momento conforme a la ley.

El régimen de propiedad es intangible, su modificación es una manifestación unilateral de voluntad que no tiene nada que ver con la construcción y ésta está siempre regulada por normas específicas; no se justifica la necesidad y abundancia de tantos requisitos, que incrementan los costos y facilitan la corrupción.

Mediante el decreto publicado en el D.O. del 7 de febrero de 1985, el Congreso de la Unión suprimió la obligación de obtener la Declaratoria y ciertos requisitos, a los propietarios de inmuebles arrendados para la habitación que obtuvieran autorización de sus inquilinos para cambiar el régimen a condominio. El Departamento del Distrito Federal se apresuró a publicar en el D.O. del 9 de mayo del mismo año, un instructivo que anulaba de hecho el Decreto citado, conservando para dicha dependencia la facultad de autorizar o no cualquier cambio.

Insistimos, debe suprimirse la obligación de la "Declaratoria" y debe bastar la exhibición de las licencias de construcción correspondientes para hacer el trámite de constitución del régimen de condominio ante el Notario Público.

3.2.- Se haría necesario también suprimir la obligación de otorgar una fianza (Art 4° Frac, VIII) para garantizar la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. Las fianzas nunca han resuelto los problemas que la ley se plantea y sí representan un costo adicional a la constitución del régimen. En el peor de los

casos, existe responsabilidad civil y penal para el constructor y para el promotor, como lo señala Guzmán Araujo, al citar las fracciones XIX y XX del artículo 387 del Código Penal para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal, donde se tipifica el fraude de constructores o vendedores de edificios en condominio. (4)

3.3.- Un primer aspecto relacionado con la administración del condominio sería la supresión del registro ante las autoridades del Distrito Federal del libro de Actas y del libro de Acreedores Registrados.

El primer libro, en todo caso, podría ser habilitado por el Notario Público que constituya el régimen y posteriormente resultaría innecesario continuar haciéndolo con los libros subsecuentes.

En cuanto al segundo, la propuesta de desaparición de los Acreedores Registrados, lo haría innecesario, aparte de que es inútil desde su origen. En todo caso, como ya se dijo anteriormente, los acreedores del condómino pueden garantizar su participación por vía contractual y no estableciendo una carga adicional para todo el mundo.

El registro de los libros es un buen ejemplo de los trámites innecesarios; en los términos del acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del mismo Departamento el día 15 de julio de 1973, será el Jefe de la Oficina de Asuntos Notariales y Jurídicos, dependiente de la Dirección General Jurídica y de Gobierno quien autorice los libros; desde luego, existen una serie de requerimientos, establecidos sin formalidad alguna, para que proceda la autorización, lo que asegura mucho papeleo y varios viajes a la oficina responsable.

3.4.- Otro punto que es fuente de conflictos es el referente a la celebración de la Asamblea.

La notificación de la convocatoria debería simplificarse para evitar que sirva como base para la impugnación y anulación de la Asamblea. Debe establecerse un procedimiento de bajo costo, que dé seguridad a los condóminos en todos aspectos, principalmente en el trato con condóminos que actúan dolosamente o que van a ser afectados por las resoluciones de la Asamblea. Igualmente, resultaría conveniente bajar el porcentaje de quórum necesario para la celebración de la Asamblea en primera convocatoria al 66%, las dos terceras partes, dejar la segunda con los asistentes y suprimir la posibilidad de la tercera; así mismo, debería evitarse la práctica de convocar consecutivamente, el mismo día, que nulifica su razón de ser y establecer un período mínimo obligatorio de diez

días entre la primera y la segunda convocatoria, aun en el caso que se notifiquen juntas, quedando condicionada la realización de la segunda a que no haya quórum en la primera.

3.5.- Un último punto, para simplificar la administración del condominio, consistiría en suprimir la obligación del condómino de garantizar el pago de sus cuotas, contenida en la fracción X del artículo 4°. El bien mismo garantiza económicamente y lo que hace falta es un procedimiento sencillo, del que hablaremos posteriormente, ésta es otra obligación que no se cumple y que incrementa los problemas y los costos.

4.- Profesionalización.

También debemos relacionar este concepto tanto con la constitución como con la administración del condominio. La necesidad de capacitación en esta materia no es nueva, con motivo de las reformas de 1972, la Asociación Mexicana de Administradores y Agentes Inmobiliarios A.C. (actualmente AMPI) y la Cámara de Comercio de la Ciudad de México propusieron al INFONAVIT la creación de una carrera para administradores de inmuebles y administradores de unidades habitacionales, sin embargo el proyecto resultó muy ambicioso y no funcionó, por lo que creemos que deben diseñarse cursos cortos.

4.1.- Existen varios documentos necesarios para la constitución del régimen de propiedad en condominio de singular importancia, como el reglamento interno, las descripciones de las partes privativas y de las áreas comunes y la tabla de indivisos, que curiosamente no revisan las autoridades, lo que no deja de ser una ventaja. Sin embargo requieren ser elaborados por expertos, legalmente calificados como tales.

Por lo anterior, consideramos que el reglamento debe ser elaborado por un Licenciado en Derecho y las descripciones de las áreas privativas y las comunes, la tabla de valores e indivisos y los planos, por un Arquitecto. En ambos casos se deberán acompañar los documentos por una carta responsiva, que se agregaría a la escritura constitutiva del régimen, ratificándolas los responsables ante el Notario Público al momento de la constitución y exhibiendo su cédula profesional, de lo que quedaría constancia.

4.2.- En cuanto a la administración resultaría conveniente establecer un mínimo de requisitos para las personas que realicen esa labor.

Independiente de los normales, como estar registrado fiscalmente, en el caso de cobrar honorarios, podría exigirse acreditar un curso

de 20 horas ante un organismo autorizado para impartir capacitación para el trabajo.

Igualmente podría hacerse obligatorio el otorgamiento de una fianza que ampare un año de cuotas, con cargo al presupuesto anual, cuando el administrador no sea condómino.

No podemos dejar de recordar la afirmación de José Luis Ordóñez, que nos debe obligar a reflexionar "...diremos que así como un condominio mal administrado es una desgracia para sus habitantes y reduce el valor del inmueble y el patrimonio de los condóminos; es evidente que uno bien administrado, propiciará no solamente la plusvalía, sino que será un buen lugar para que surja la civilidad entre sus ocupantes." (5)

5.- Complejidad.

Una ley actualizada debe de contener las bases que permitan regular y reglamentar los diferentes tipos de inmuebles que existen en la actualidad.

5.1.- Por su tamaño y problemática, los grandes conjuntos habitacionales deberían contar con normas que faciliten su funcionamiento.

Por una parte se requeriría establecer niveles de participación que sean manejables, mediante asambleas por sección, integradas por un edificio o conjunto homogéneo de casas o locales, y en caso de requerirse, un nivel superior para todo el conjunto. También, las bases de elección y de representación de los condóminos que sean designados.

El concepto "condominio de condominios" define con precisión esta idea.

Igualmente, sería necesario distinguir los bienes de uso común de algunos condóminos, los de todos los condóminos y los de carácter público, con objeto de conservar el inmueble adecuadamente, garantizar los derechos de sus habitantes y facilitar el trabajo de las autoridades en su esfera de competencia.

En el supuesto anterior, convendría hacer más concreto el texto del artículo 36º, para precisar cuáles gastos corresponderían a ciertos condóminos y cuáles a todos.

5.2.- No debemos olvidar el caso contrario, o sea las construcciones de dos departamentos, mejor conocidas como "duplex"; se requiere de normas simplificadas, como en la legislación del

Estado de Puebla, para evitar caer en las complicaciones de inmuebles mayores.

5.3.- La legislación vigente se hizo pensando en edificios de departamentos y cuenta con algunos elementos para conjuntos habitacionales, sin embargo debemos incorporar otro tipo de usos diferentes al habitacional, como serían los edificios de oficinas, los conjuntos industriales y, principalmente, los centros comerciales, que requieren de normas especializadas que permitan un manejo más adecuado de éstos y otros inmuebles que en el futuro, previsiblemente, serán más complejos en su diseño y funcionamiento.

6.- Controversias.

Actualmente existen dos procedimientos para regular las relaciones entre condóminos, el juicio ejecutivo civil, para recuperar los adeudos y el previsto en el artículo 38, para deshacerse de los condóminos reiteradamente incumplidos, siempre que éstos no representen más del 25% del indiviso.

Se requiere de procedimientos más simples para resolver controversias menores, podría establecerse una instancia de conciliación y arbitraje ante la Procuraduría Social del Distrito Federal y también la posibilidad de utilizar las resoluciones de la misma como documento base de la acción en un procedimiento sumario y simplificado de naturaleza civil o, incluso, considerar la posibilidad de establecer tribunales dedicados a resolver los asuntos en esta materia.

Recomendaríamos precisar el alcance del artículo 38 en dos sentidos, primero en cuanto a la forma de probar las violaciones reiteradas, que bien podría hacerse con las resoluciones de la Procuraduría Social y, segundo, en cuanto al porcentaje de votos necesarios para intentar la acción, que podría incrementarse al 80%, sin considerar el porcentaje que corresponde al acusado.

También sería conveniente establecer la obligación de pagar recargos, equivalentes a los fiscales, para los condóminos morosos y, en su caso, los gastos de juicio.

7.- Relaciones con Autoridades.

Otro punto que debería considerar una reforma a la legislación vigente se refiere a las relaciones de los condóminos con las autoridades.

El primero debería consistir en permitir que un condominio funcione plenamente sin ninguna intervención oficial, sin embargo,

existen casos de excepción que obligan a esa intervención, como cuando las controversias no pueden ser resueltas internamente.

Hay otra situación de hecho que no puede ser ignorada, como es la existencia de grandes conjuntos habitacionales, que muchas veces fueron edificados sin cumplir con los reglamentos urbanísticos y de construcción y que rara vez contaban con el régimen de condominio constituido o adecuadamente elaborado.

Se requiere en estos casos la intervención pública, tanto para regularizar el régimen de condominio, como la posesión de sus ocupantes. Adicionalmente, se requiere regular los bienes comunes de uso público, con objeto de que los servicios municipales se presten en forma adecuada, principalmente el referente a la seguridad.

La Ley debería contener las bases que normarán la competencia de las Autoridades Delegacionales en la operación o coadministración, principalmente de los grandes conjuntos habitacionales.

8.- Seguridad Jurídica.

Por último, sin negar que con todos los puntos anteriores se pretende aumentar la seguridad jurídica de los condóminos, las modificaciones, supresiones y agregados a la legislación vigente obligan a realizar otros cambios, de carácter formal, con objeto de ganar en claridad y precisión.

Resumen.

La experiencia nos dice que la Ley de 1954 resultó técnicamente bien hecha, pero insuficiente, y que la de 1972, con sus reformas, no resolvió, e incluso incrementó, la problemática en este régimen de propiedad.

Entre los factores que provocaron lo anterior encontramos la falta de criterios jurídicos adecuados de algunas dependencias, el exceso de reglamentación y la confusión con materias ajenas, la falta de profesionalismo en la constitución y operación del régimen de propiedad, la poca adecuación de la Ley a las necesidades modernas, la carencia de procedimientos ágiles para resolver conflictos y la imprecisa competencia para enmarcar la acción de las autoridades.

Otro punto que contribuyó a complicar la legislación fueron los intereses de ciertos sectores y las ocurrencias de algunos legisladores; los banqueros querían proteger sus créditos, las autoridades delegacionales conservar sus facultades discrecionales, los caseros querían descongelar, el gobierno de la

ciudad resolver los problemas urbanos y algunos legisladores buscaban mayor precisión sin considerar los costos. Pero no debemos olvidar que esta Ley debe regular únicamente el condominio y que no debe ni puede resolver problemas ajenos.

Más de tres millones de capitalinos vivimos en "condominios", muchos de los inmuebles comerciales e industriales están sujetos a dicho régimen, la falta de una legislación adecuada tiene como consecuencias que a pesar que el condominio es una opción de vivienda lógica resulta impopular, que muchas familias pierdan parte de su patrimonio debido al demérito del inmueble causado por los problemas o el abandono, que tengan una calidad de vida menor a la que merecen y que vivan en un ambiente de conflicto con sus vecinos.

Se requiere, como ya se dijo, de una ley especializada, dedicada exclusivamente al tema del condominio, entendible para los interesados, que conozcan sus deberes, derechos y los procedimientos aplicables, y económica, que los costos de aplicación sean proporcionales a sus beneficios. En el siguiente capítulo razonaremos nuestras propuestas para modificar la Ley, mediante adiciones, reformas o supresiones que permitan resolver la problemática planteada en el presente.

Notas:

(1) Adolfo Kunz Bolaños, "Por Una Nueva Ley de Condominio", Fundación Libertad y Democracia, Ponencia, México, 1995.

(2) Manuel Borja Martínez, "Naturaleza Jurídica del Condominio" en "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, Segunda edición, México, 1992.

(3) F. Javier García Gil y Javier García Nicolas, "La Propiedad Horizontal y su Jurisprudencia", Editorial Aranzadi, segunda edición, Elcano, Navarra, 1994, páginas 17, 41 y 50.

(4) Gerardo Guzmán Araujo, "El Condominio", Editorial Trillas, primera edición, México, 1983, página 40.

(5) José Luis Ordóñez, "Todo Sobre la Administración de Condominios", Editorial Limusa, primera edición, México, 1991, página 20.

CAPÍTULO III

PROPUESTAS PARA RESOLVER LA PROBLEMÁTICA QUE SE PRESENTA EN LOS INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

El planteamiento de este tema consistirá en proponer las adiciones, modificaciones o supresiones que se requieren en los diferentes artículos, explicando la razón de las mismas, como se haría en una exposición de motivos de una iniciativa de ley, lo cual se hará siguiendo la clasificación utilizada en el capítulo precedente.

1.- Naturaleza Jurídica:

Con objeto de que los criterios utilizados en la redacción de la Ley estén acordes con la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, se propone:

Artículo 3.- La creación de un nuevo artículo 3, en el que se especifique que dicho régimen no tiene personalidad jurídica, igualmente la forma en que deberán cumplir sus obligaciones comunes los condóminos y, por último, los criterios que deberán respetar las autoridades para registrarlos para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y administrativas.

Artículo 5.- La adición de un segundo párrafo al artículo 5, para condicionar la inscripción de cualquier parte privativa de un condominio en el Registro Público de la Propiedad, a la inscripción previa de la constitución del mismo.

Artículo 11.- La supresión del requisito de posesión para definir al condómino, ya que produce confusión por no ser necesario para ser propietario de una o más partes privativas y la supresión de la posibilidad de considerar como condómino a quien lo será posteriormente, ya que de acuerdo con nuestra legislación civil lo es el propietario actual.

Artículo 13.- La adición a la fracción I de que el terreno es objeto de propiedad común en todos los casos, ya que la falta de precisión en la misma ha permitido prácticas que desvirtúan la naturaleza jurídica del condominio, como son verdaderos fraccionamientos disfrazados de condóminos. Si no queda claro que el terreno es un elemento común resulta imposible conservar la operación del conjunto y regular las construcciones en el mismo.

Artículo 13.- La inclusión de una fracción VI, obligando a que el espacio de estacionamiento, cuando sea área común, cuente con

lugares suficientes para todos los condóminos o que quede claro cuáles condóminos tienen derecho a esos espacios, para evitar la práctica de establecer estacionamientos generales como elementos comunes, cuando no se cuenta con espacios suficientes para todos los condóminos, lo que en la mayoría de las veces no se les aclara y es causa de graves conflictos posteriores.

Artículo 31.- La adición de un segundo párrafo a la fracción X, en el que se especifique que los recibos que se otorguen entre los mismos condóminos para acreditar el pago de su parte proporcional en los gastos comunes no tienen que reunir los requisitos fiscales, sin embargo deben ser perfectamente identificables y estar respaldados con los comprobantes correspondientes, a nombre del condominio, en los términos propuestos en el segundo párrafo del artículo 3, con todos los requisitos que establezcan las leyes de la materia. Si el condominio es un régimen de propiedad, sin personalidad jurídica, no puede otorgar recibos por sí mismo y en este caso los recibos que expide sirven únicamente como comprobante de que cada condómino pagó su parte proporcional en los gastos comunes. Las autoridades fiscales deberán aceptar estos comprobantes como válidos cuando se encuentren respaldados con las facturas generales correspondientes.

2.- Temas Ajenos:

En esta sección se propone excluir todos aquellos temas que son ajenos al condominio, aunque estén relacionados con él, y que son materia de otras normas; la razón es simplificar el contenido de la Ley y facilitar su comprensión. La obligatoriedad de las normas que se suprimen subsiste en las mismas, por lo que no deberá haber mayor problema. Existen algunas disposiciones, como las relativas a la regeneración urbana y al condominio de carácter vecinal que se encuentran obsoletas y que, en todo caso, son materia de la legislación relativa al desarrollo urbano o a la vivienda.

Artículo 7.- Se suprime la segunda parte que hace alusión al cumplimiento de ciertas disposiciones legales para la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio; como ya se dijo, el cumplimiento de disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y cualesquier otras no están condicionadas a lo que diga esta Ley, por lo que resultan repetitivas al igual que las responsabilidades de los notarios y del Registro Público de la Propiedad en la materia.

Artículo 9.- Se suprime el texto completo ya que la regeneración urbana, no es materia de esta Ley, la terminación de los contratos de arrendamiento tampoco y la intención original de este artículo, que nunca se aplicó, resulta obsoleta.

Este artículo que tuvo su origen con el derrumbe de un inmueble en el centro de la ciudad, formó parte de un proyecto de regeneración urbana en esa zona y pretendía facilitar la descongelación de las viviendas a cambio de nuevas construcciones de las cuales el propietario del inmueble conservaría parte; sin embargo, el texto mismo del artículo explica el porqué no fue posible aplicarlo.

Artículo 10.- Se suprime igualmente el texto ya que la exención de impuestos en casos tan particulares, como el que menciona este artículo, corresponde en todo caso a decretos específicos y no a una legislación especializada en otra materia. Además, la regeneración urbana se realiza mediante programas públicos, en un tiempo y lugar determinados, por lo que no resulta conveniente conservar estas normas particulares con carácter permanente.

Artículo 17.- Se suprimen las menciones relativas al posible contrato de arrendamiento del condómino como arrendador y se precisa en qué casos el usuario del inmueble tendrá la representación de aquel. La relación generada por un contrato de arrendamiento está regulada por el Código Civil, aun cuando el arrendador sea condómino, por lo que resulta innecesario pretender normarla, siendo de interés únicamente el conocer las facultades que el arrendador le concede al arrendatario para representarlo en el condominio.

Artículo 18.- Se deja únicamente la mención de que los demás condóminos no gozan del derecho del tanto, en caso de venta de una parte privativa, y se suprime el resto ya que no se justifica la preferencia a los promotores o financiadores del condominio, lo que implica una seria restricción a los derechos de propiedad del condómino, aumenta los trámites y facilita la corrupción; en todo caso ésto debería ser regulado por la legislación de vivienda, los programas de construcción habitacional o contractualmente. En cuanto al derecho de tanto del inquilino, ya inexistente, es un tema para el derecho civil.

Artículos 19.- Se suprime por ser un procedimiento relacionado con el artículo anterior, del cual se retiró. Este artículo es una clara muestra de las dificultades que generan los excesos de controles.

Artículo 20.- Se suprime igualmente por estar relacionado con el anterior y también es un buen ejemplo del nocivo exceso de reglamentación, que en este caso genera inseguridad jurídica. No consideramos justo que el promotor conserve derechos que limiten el derecho de propiedad del condómino, en cuanto al inquilino sus derechos son objeto de la legislación civil y por último se le

establece una obligación al administrador del condominio ajena a sus actividades y difícil de cumplir.

Artículo 21.- Se suprime debido a que es materia de otras normas, a que no se cumple y a que, en caso que se cumpliera, generaría una gran cantidad de conflictos, injusticias y corrupción.

Artículo 26.- Se suprime en la fracción I la mención de que las obras que se realicen requieren, en su caso de previa licencia de las autoridades competentes. Las licencias de reparación son competencia del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sobra su referencia en estas normas.

Artículo 27.- Se modifican las fracciones III y IX con objeto de eliminar las referencias a los acreedores registrados y en la primera se especifica que éstos podrán pactar con el condómino su participación en la administración del condominio. El registro de acreedores y la participación de los mismos no funcionó adecuadamente y es un tema ajeno al condominio que en todo caso puede regularse por la vía contractual.

Artículo 31.- Igual que en el artículo anterior, se propone la omisión de las menciones a los acreedores registrados en las fracciones I y XII, la primera se analiza en la sección de simplificación administrativa y en la segunda se cancela la obligación de convocar a Asamblea a los acreedores registrados como tales.

Artículo 38.- Se elimina la referencia al respeto de los derechos de preferencia y del tanto cuando se obligue al condómino a vender su parte privativa en subasta pública. Como ya se dijo, en el artículo 18, los derechos de preferencia y de tanto no deben formar parte de esta normativa y en todo caso, el que pudiera tener el derecho de preferencia está protegido por el Código Civil.

Artículo 44.- Se elimina la referencia al cumplimiento de las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables en el caso de reconstrucción o de la división del terreno y de los bienes que queden. Al igual que en los artículos 7 y 9, no deben incluirse referencias a otras normas jurídicas, cuya vigencia no depende en absoluto de lo dispuesto en la presente ley.

Artículos del 46 al 51.- Se elimina el Capítulo VIII, dedicado al condominio de carácter vecinal, adicionado en 1986 con motivo de los sismos del año anterior por resultar innecesario, ya que los pocos beneficios que pudiese ofrecer a los condóminos y que no son categóricos, son en todo caso competencia de otras normas.

3.- Simplificación Administrativa.

"Entendemos por simplificar, adoptar medidas que optimicen el funcionamiento de instituciones legales para que las partes obviamente duplicadas e inútiles de las normas sean reducidas o eliminadas" nos dice de Hernando de Soto en su obra citada (Pág 301) y este es el criterio que se sigue en las propuestas del presente apartado.

En este tema es donde podemos lograr mayores resultados para alcanzar las bases de una buena ley que son: especializada, clara, sencilla y económica.

En primer lugar se propone cambiar el nombre de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal por el de Ley de Condominio, para el Distrito Federal, para facilitar el uso y comprensión del mismo.

Artículo 3.- Se elimina la obligación de obtener previamente a la constitución del condominio de las autoridades competentes del Distrito Federal una declaratoria en el sentido de ser realizable el proyecto general, dado que no existe ninguna razón lógica para que un edificio construido conforme a la ley tenga que realizar nuevos trámites para cambiar su régimen de propiedad.

Artículo 4.- Acorde a lo anterior se propone modificar la fracción II que menciona como elemento para la constitución del régimen a la citada declaratoria.

Artículo 4.- Se suprime en la fracción VIII la obligación para que el constituyente del condominio otorgue fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta, ya que resulta innecesaria y costosa; existen disposiciones civiles y penales que le proporcionan la misma seguridad al condómino. Además la relación que se pretende proteger se refiere a la compra venta en general y no sólo a la de condominios.

Artículo 4.- Se suprime la fracción IX que requiere los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura, requisito que se incluye en el artículo 34, como contenido obligatorio del reglamento del condominio.

Artículo 4.- Se adiciona una nueva fracción IX en la que se propone que el nombramiento del administrador inicial, sea obligatoria para el constituyente, nombramiento que tendrá validez para el primer año y que deberá cumplir con los requisitos establecidos para un administrador en la misma ley. El contar con un administrador desde

el primer momento permitirá mantener organizado al condominio desde el principio.

Artículo 4.- Se elimina la fracción X, en la que consta la obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas en alguna forma prevista por la ley, ya que el inmueble mismo las garantiza y en una propuesta posterior se ataca el fondo del problema, mediante un procedimiento simplificado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal que permita recaudar las cuotas de los condóminos morosos.

Artículo 4.- Se adiciona un nueva fracción X con la obligación de registrar notarialmente el primer libro de actas al momento de constituir el condominio.

Artículo 4.- Se agrega la fracción XI con el requisito de establecer en la escritura constitutiva las cuotas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva para reposición de equipo, para facilitar el inicio de operaciones.

Artículo 8.- Se suprime este artículo que menciona la necesidad de señalar en el reglamento y en la escritura constitutiva los casos en que con base en la ley proceda la modificación de esa, debido a que se adiciona esta disposición al artículo 34, relativo al contenido del reglamento.

Artículo 26.- Se quita del final de la fracción II la referencia a la fianza, acorde a lo propuesto para la fracción VIII del artículo 4.

Artículo 27.- Se cambia la fracción VI, reduciendo del 50% al 20% el porcentaje de votos necesarios para tomar acuerdos, cuando uno de los condóminos represente más del 50% de los votos, con objeto de hacer más equitativa la votación. Ya que resulta exagerado pretender mayorías del 75% e injusto reducir en la práctica el porcentaje de votos del condómino mayoritario, sin reducir sus obligaciones económicas. Con la nueva propuesta se busca mayor equidad y se protege al resto de los condóminos contra decisiones arbitrarias.

Artículo 27.- Se retira la referencia en la fracción VIII, relativa a la autorización por el gobierno del Distrito Federal del libro de actas, conforme a lo propuesto en el artículo 4, fracción X.

Artículo 28.- Se modifica el segundo párrafo en dos sentidos; se suprime la asamblea en tercera convocatoria, siendo válida la primera con un 66% de quórum en lugar del 90% y la segunda con los presentes y se adiciona con la obligación de separar una de otra un

mínimo de diez días, para evitar la práctica de convocarlas el mismo día y garantizar la seguridad de los condóminos en esta materia.

Artículo 29.- Se suprime la referencia relativa al nombramiento del primer administrador en la fracción I por ya estar incluida en el artículo 4 fracción IX.

Artículo 29.- Se elimina la referencia a las primeras aportaciones que aparece en la fracción VII, por ser requisito de la constitución del condominio, en los términos de la propuesta de la fracción XI del artículo 4, Igualmente, se suprime la fracción VII-Bis por haber sido modificada la fracción X del artículo 4, por innecesaria.

Artículo 30.- Por innecesario se suprime el segundo párrafo, ya que el registro del administrador ante el Departamento del Distrito Federal, además de discrecional, resulta intrascendente e implica mayores trámites.

Artículo 31.- Se suprime el texto de la fracción I, acorde a lo propuesto en la fracción III del artículo 27 para evitar intervenir en las relaciones entre los condóminos y sus acreedores. Esta fracción resulta un ejemplo clásico de la complejidad a que pueden llevar normas supuestamente dedicadas a proteger el interés jurídico de terceros, pero que son ajenas a la naturaleza de la institución.

4.- Profesionalización

Las siguientes propuestas tienen por objeto asegurar la mayor calidad posible en la constitución y administración del régimen de condominio.

Artículo 4.- Se adiciona el último párrafo con el requisito de la participación obligatoria de un arquitecto con cédula profesional, en su carácter de experto en la utilización del espacio, para elaborar las descripciones previstas en las fracciones I, III y IV, las tablas de valores e indivisos en la V y los destinos en la VI y VII, así como los planos correspondientes. Actualmente no existe ningún control en la elaboración de estos documentos básicos y los errores en los mismos generan problemas serios.

Artículo 4.- Se incluye en la fracción VIII al Reglamento como elemento de la constitución, mismo que debe ser elaborado por un licenciado en derecho con cédula profesional, como experto en materia legal, ya que actualmente tampoco existe estándar alguno

que garantice su elaboración a pesar de ser esencial en la operación del condominio.

Artículo 4.- Igualmente se requiere, tanto al arquitecto como al abogado, que garanticen su trabajo mediante carta responsiva, cartas que formarán parte de la constitución, de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del presente artículo.

Artículo 29.- Se adiciona la fracción IV estableciendo la obligación para los administradores que no sean condóminos de otorgar fianza por un monto equivalente a las cuotas de mantenimiento y administración, con cargo a los gastos comunes. Con lo anterior se pretende disminuir el número de fraudes que se cometen en esta materia.

Artículo 34.- Se incluyen, en la fracción VI, los requisitos mínimos que deberá cumplir el Administrador, ya sea condómino o profesional. En los dos casos acreditar un curso con duración mínima de veinte horas en un organismo legalmente autorizado para impartir capacitación y en el segundo caso, demostrar estar registrado fiscalmente y otorgar una fianza por un mínimo equivalente a un año de cuotas totales de mantenimiento y administración. Uno de los mayores problemas que afronta este régimen de propiedad es el desconocimiento de las normas que lo rigen, particularmente las relativas a su operación; permitir que personas sin la mayor idea se hagan cargo de la misma es condenar a los condóminos a perder parte de su patrimonio.

5.- Complejidad.

Originalmente los edificios en condominio eran inmuebles constituidos por departamentos, actualmente existen dos dimensiones que debemos tomar en cuenta, la primera se refiere al tamaño del condominio, que puede ser desde un duplex hasta una unidad habitacional; la segunda se relaciona con el uso del inmueble, ya que un centro comercial requiere normas diferentes de operación a las de un edificio multifamiliar.

Artículo 8.- Se crea un nuevo artículo que incluye la posibilidad de que cada edificio o grupo de viviendas de un conjunto o unidad urbana habitacional cuente con su propia administración para sus asuntos internos, independientemente de la administración del conjunto, encargada de los asuntos generales; igualmente la obligación de pagar las cuotas de la sección y del conjunto, cuyo monto será determinado por el porcentaje de indiviso con que cuente el condómino en uno y en otro.

Esta posibilidad está de acuerdo con la realidad actual, en que existen grandes conjuntos, integrados por varios edificios y cada uno de éstos está condicionado a la operación del total; con la propuesta se pretende acercar la administración a los interesados, estableciendo la oportunidad de que cada edificio sea administrado directa y exclusivamente por sus condóminos, quedando la administración del conjunto con competencia exclusiva en los asuntos generales.

Artículo 9.- Igualmente se adiciona un nuevo artículo que precisa que la asamblea del conjunto se integrará con los presidentes de los comités de vigilancia seccionales, en lugar de los administradores, y que contarán con el porcentaje de votos que sumen sus representados; se precisa también que la asamblea del conjunto designará a su vez un comité de vigilancia para el mismo.

Cambiar la representación de las diferentes secciones de un conjunto habitacional resulta conveniente, ya que el administrador es ajeno como tal al condominio y el presidente del comité de vigilancia es uno de los condóminos; igualmente resulta conveniente que exista un comité de vigilancia en los conjuntos habitacionales y uno en cada una de sus secciones.

Artículo 27.- Se adiciona, en el primer párrafo, a las asambleas de grupo y generales una división de estas últimas, las cuales podrán ser de sección o de conjunto. Para evitar confusiones, ya que las asambleas de sección podrían ser confundidas con las de grupo.

Artículo 27.- En el tercer párrafo de la fracción II se incluye el criterio para asignar los votos de los representantes en las asambleas de conjunto. En una Asamblea de sección cada condómino gozará del porcentaje de votos que le corresponda y si el condominio es habitacional, contará con su voto individual; en las asambleas de conjunto, cada representante contará con el porcentaje de votos que corresponda a sus representados y, en caso de ser habitacional, tantos votos como condóminos represente.

Artículo 27.- Se modifica la fracción III y se especifica la representación de los acreedores en las asambleas, la que siempre tendrá un origen contractual. Se conserva la posibilidad de que los condóminos estén representados por sus acreedores, pero esta representación será por acuerdo de ambos y deberá ser notificada por escrito al administrador. Lo anterior permitirá a los financiadores de inmuebles en condominio, si lo consideran conveniente, tomar las medidas necesarias para participar en la administración de los mismos.

Artículo 27.- En la misma fracción se limita el voto personal a los inmuebles de uso predominantemente habitacional, ya que en condominios comerciales no se justifica este procedimiento por predominar el interés económico. Como ejemplo baste con señalar una tienda departamental, rodeada de pequeños comercios, la que quedaría sujeta al criterio de éstos para tomar decisiones, a pesar de ser el principal afectado y contribuyente.

Artículo 33.- Se adecua por la desaparición del artículo 10-Bis.

Artículo 34.- Se complementa la fracción IX con el otorgamiento de facultades a los presidentes de los comités de vigilancia de un conjunto habitacional para representar a los condóminos de su sección en las asambleas generales del conjunto, acorde con lo propuesto para el nuevo artículo 10.

Artículo 34.- Se adicionan la fracción XI, destinada a precisar en el reglamento las competencias de las asambleas seccionales y de conjunto.

Artículo 34.- Se agrega la fracción XII, con la obligación de que se incluyan en el reglamento las bases de operación en los centros comerciales.

Artículo 34.- Se incluye la fracción XIII para suprimir la obligatoriedad de un reglamento en los condominios de dos unidades, ya que resulta poco práctico y son suficientes las reglas que rigen la copropiedad.

6.- Controversias.

En este punto se pretende suprimir las causas de conflictos, establecer un procedimiento simplificado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal y facilitar los procedimientos judiciales de cobro cuando sean necesarios. Actualmente resulta sumamente complicado utilizar el juicio ejecutivo civil, ya que sus requisitos son muchos y costosos; se pretende un nivel de competencia que permita resolver los conflictos por las vías conciliatoria y arbitral y que las actas en que consten las resoluciones sirvan de base a la demanda civil.

Artículo 25.- Se incluye, con objeto de evitar conflictos entre vecinos, especialmente en el caso de filtraciones de agua, en el que el condómino que no tiene el problema inmediato tiene que sufrir molestias y gastos para evitárselo al que lo padece, que este concepto de gastos sea con cargo a los gastos comunes, formándose una especie de seguro entre todos los interesados.

Artículo 37.- Se modifica el primer párrafo, con el criterio para calcular los intereses por atraso en el pago de las cuotas, sustituyendo el tipo legal por el que cobre la Tesorería del Distrito Federal por concepto de recargos, que resulta más realista.

Artículo 37.- Se suprime, en el segundo párrafo, el requisito de tres recibos pendientes de pago para poder ejercer acción en contra del moroso y se cuantifica la pena convencional, que se destinará al pago de gastos y honorarios de juicio, en una suma igual a la obligación principal, integrada por los montos de los recibos y los intereses causados.

Artículo 38.- Se modifica para especificar que la mayoría calificada del 80% se debe calcular tomando como base el resto de los condóminos y no el total del porcentaje, ya que si un condómino representa más del 26% no estaría sujeto a esta medida.

Artículo 39.- Se suprime la obligación al administrador para intervenir en demandas en contra de los inquilinos de los condóminos, como ya quedó dicho, las relaciones de arrendamiento deben ser ajenas al condominio,

Artículo 41.- Se especifica, en el primer párrafo como autoridad competente del Distrito Federal, en los conflictos generados en la administración y operación de los condominios, a la Procuraduría Social, por ser esta dependencia la más calificada para atender este tipo de asuntos, tanto en conciliación como en arbitraje.

Artículo 41.- En el segundo párrafo se le otorga validez a las actas de la Procuraduría Social, en las que consten los convenios, las resoluciones administrativas o los laudos arbitrales, sin necesidad del previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente, como documentos base de la acción en los juicios ejecutivos civiles.

Artículo 43.- Se adiciona un tercer párrafo para que los notarios queden obligados a solicitar del enajenante una constancia, expedida por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, de que el condómino se encuentra al corriente en el pago de sus cuotas. Lo anterior con objeto de que el incumplimiento en el pago de las cuotas impida al deudor moroso ignorarlo y a la vez se impida, igualmente, que sorprenda al comprador de buena fe.

7.- Relaciones con Autoridades.

El objeto del presente tema es precisar los puntos de contacto entre los condominios y las autoridades, el criterio que se sigue

es el de disminuir al máximo estas relaciones, pero resultan obligadas en las controversias y en la administración de grandes conjuntos habitacionales:

Artículo 10.- Se adiciona éste para regular los convenios entre el administrador del conjunto y las autoridades competentes para la administración de las áreas comunes de uso público, regulación que anteriormente estaba contemplada en el artículo 10-Bis. Se suprime buena parte de las reglas previstas en este último artículo para facilitar la celebración de convenios entre la administración del conjunto y las autoridades delegacionales.

Artículo 28.- Se le da competencia a la Procuraduría Social en el párrafo tercero, para actuar como fedatario en las asambleas del condominio, adicionalmente a la competencia que se le otorga en materia de controversias. Lo anterior con objeto de lograr una mayor seguridad jurídica, cuando sea necesaria, sin mayores costos.

8.- Seguridad Jurídica.

Se hacen necesarias diversas adecuaciones a la Ley para lograr una mayor claridad, para adicionar puntos incompletos y para actualizar algunos conceptos, todo lo anterior resulta conveniente debido a las reformas propuestas.

Artículo 29.- Se adopta como requisitos para pertenecer al comité de vigilancia, en la fracción III, ser condómino y encontrarse al corriente en el pago de sus cuotas. Lo anterior para limitar la supervisión del condominio a los directamente interesados y que, además, lo demuestran estando al corriente de sus obligaciones. Resulta absurdo que personas que violan el reglamento sean los encargados de vigilar su aplicación.

Artículo 31.- Se crea una nueva fracción I para obligar al administrador a preparar presupuestos de ingresos y egresos anuales que serán puestos a consideración de la asamblea. Lo anterior permite a los condóminos participar en la fijación de objetivos y conocer el monto de su cuota anual. También facilita las demandas contra condóminos morosos y permite vigilar la aplicación de los recursos.

Artículo 31.- En la fracción II se cambia la representación de los condóminos en las asambleas de conjunto al presidente del comité de vigilancia en lugar del administrador, ya que el primero es un condómino, como se argumentó anteriormente.

Artículo 31.- Se modifica en la fracción X el procedimiento para otorgar los recibos de pago, por ser inadecuado en el tiempo y

complejo en la forma, y se cambia el contenido de los mismos, sin requisitos de carácter fiscal, por las razones expuestas con anterioridad.

Artículo 31.- Se suprime, en la fracción XI, la obligación de recabar constancia de quien reciba el estado de cuenta mensual, lo que resulta sumamente laborioso y se presta a prácticas dilatorias, en su lugar se establece un plazo para solicitarlo, en caso de no recibirlo oportunamente. Además se establece la obligación de detallar los pagos y adeudos de cada condómino, en el inciso b) y se suprime, en el inciso c), la obligación de precisar los fines a que se destinará el fondo de mantenimiento y administración, por resultar poco práctico, muy laborioso e innecesario dado que se contará con presupuestos anuales.

Incluir en los estados de cuenta o liquidaciones la situación de cada condómino es la primera instancia para evitar los atrasos, el desconocimiento de la situación facilita el incumplimiento y éste nos lleva a conflictos mayores.

Artículo 31.- En la fracción XII se señala el inmueble del condómino como domicilio para recibir notificaciones y solamente por excepción y previa comunicación por escrito al administrador se tomará en cuenta otro domicilio. En la misma fracción, se establece el requisito de dos testigos para considerar válida la convocatoria a asamblea.

El principal problema para dar validez a las asambleas es el citatorio, tanto en relación con el domicilio donde legalmente debe realizarse, como en la forma de demostrar que fue realizado; la complejidad existente hasta la fecha hace muy difícil celebrar una asamblea apegada estrictamente a la Ley.

Artículo 32.- En la fracción V se establece la obligación para el comité de vigilancia de revisar mensualmente los estados de cuenta o liquidaciones que presente el administrador, así como los saldos bancarios.

Hasta la fecha, el Administrador rendía cuentas mensualmente, pero eran aprobadas anualmente por la Asamblea, ahora se propone una supervisión mensual por parte del comité de vigilancia.

Artículo 32.- La fracción XI pasa a ser XII y se crea una nueva XI en la que se faculta al comité de vigilancia a ordenar al Administrador la suspensión de servicios de carácter individual y pago en común, a condóminos morosos.

Una cosa es que el condómino no pague sus cuotas y otra muy diferente es que el resto le paguen ciertos servicios que en otras condiciones le serían suspendidos, como el suministro de gas.

Artículo 34.- La fracción X pasa a ser la XIV y se sustituye por la obligación anteriormente contenida en la fracción IX del artículo 4 y en el artículo 8, de que sea el reglamento del condominio el que prevea los casos en que proceda la modificación de la escritura constitutiva.

Artículo 35.- Se modifica el párrafo segundo para precisar que todos los ingresos que se obtengan por el arriendo de áreas comunes se destinarán a los fondos. No cabe pensar que puedan tener otro destino y, en todo caso, disminuyen el monto de las cuotas de los condóminos.

Artículo 36.- Al final del artículo se aclara que si los gastos de una parte del edificio o conjunto no se encuentran asignados a ciertos condóminos en el reglamento correspondiente, deberán ser pagados por todos.

Lo anterior para evitar discusiones y conflictos, ya que no falta el condómino que se refiera al presente artículo para justificar el incumplimiento en su pago.

Artículo 44.- Se corrigen los conceptos "financiera" y "fiduciaria" por "bancaria", para efectos de las instituciones que deban practicar peritajes o avalúos, ya que los dos primeros no tienen actualmente la precisión del segundo.

Las anteriores son el total de propuestas de adición, modificación y eliminación de textos a la Ley, conforme a la problemática detectada, su aplicación a la norma legal nos lleva a la conclusión que se detalla en el siguiente capítulo.

CAPITULO IV

Conclusiones.

Como consecuencia del análisis realizado en el capítulo anterior, llegamos a la conclusión que la Ley vigente debe de ser adicionada, modificada y mutilada, en la forma en que se presenta más adelante, para lograr una normativa especializada, sencilla, clara y económica que permita a los usuarios de este régimen de propiedad mantener relaciones de vecindad estables, evitando conflictos y conservando su patrimonio, que en la mayoría de los casos es la mayor fortuna con que cuenta una familia.

Con objeto de que el análisis de la reforma propuesta sea fácil, hemos utilizado el siguiente mecanismo; al texto normal se le han adicionado nuevos textos utilizando **negritas** y las palabras, líneas o párrafos completos que se han suprimido, quedan escritos en letra *cursiva*.

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

CAPITULO I

Del régimen de la propiedad en condominio

Artículo 1. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros,

conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables.

Artículo 2. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

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

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

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

Artículo 3. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles no tiene personalidad jurídica; para el cumplimiento de las obligaciones administrativas y fiscales que tengan los condóminos en forma conjunta, las autoridades competentes les otorgarán un número de cuenta común, quedando cada uno de ellos como deudor solidario, en caso de incumplimiento, por el porcentaje que corresponda a su indiviso.

Cuando sea necesario el nombre y la fecha de constitución para generar el número de cuenta, se utilizarán la palabra "condominio" seguida del nombre de la calle y el número de ubicación y para la fecha se utilizará la de constitución del régimen.

Artículo 3. Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su

caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del Artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Artículo 4. Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

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

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

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

V.- El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

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

VIII.- El reglamento de condominio, salvo en inmuebles de dos unidades;

VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

IX.- El nombre de la persona que fungirá como administrador cuando menos durante el primer año, que deberá reunir los requisitos que la presente Ley establece.

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

X.- El libro de actas, que deberá ser registrado por el notario y entregado junto con el primer testimonio de la escritura en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio a la persona que sea designada como administrador.

XI.- El monto de los fondos y de las cuotas iniciales de mantenimiento y administración y de reposición de equipo.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el reglamento del propio condominio, la carta responsiva del arquitecto, con cédula profesional que haya elaborado las descripciones contenidas en los incisos I, III, IV, V, VI, VII y sus planos y la carta responsiva del licenciado en derecho, con cédula profesional, que haya elaborado el reglamento.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

X.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho

pago. Esta obligación se consignará también en el Reglamento de Condominio.

Artículo 5. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compra-venta de un departamento, vivienda, casa o local, separadamente de las partes del edificio, será necesario que la escritura constitutiva se inscriba previamente en el mencionado Registro.

La disolución del régimen de propiedad en condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 6. En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 4º., y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por notario público.

Artículo 7. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de Asamblea tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. *En todo caso, deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del notario público, y en su caso, del Registro Público de la Propiedad.*

Artículo 8. En los conjuntos o unidades habitacionales cada edificio o grupo homogéneo de viviendas o locales formará una sección, que se constituirá como condominio y se administrará independientemente en sus asuntos internos, participando sus condóminos en los términos previstos por la presente ley y por el reglamento correspondiente.

Las cuotas se calcularán en proporción al porcentaje de indiviso de su propiedad en relación al total de su sección y deberán incluir su participación en los gastos generales del conjunto o unidad habitacional, calculada estableciendo la misma proporción en relación con el total del mismo, dicha participación será enterada por conducto de su representante.

Artículo 8. *El reglamento del condominio podrá prever los casos en que con base en la ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.*

Artículo 9. *Los conjuntos o unidades habitacionales contarán con un administrador encargado de los asuntos generales, designado por la asamblea. La asamblea del conjunto o unidad habitacional se integrará por los presidentes de los comités de vigilancia de cada sección, quienes votarán en los términos de la fracción II del artículo 27 de la presente Ley.*

La asamblea del conjunto elegirá un comité de vigilancia para el mismo, compuesto por tres de sus integrantes y designará a su presidente.

Artículo 9. *Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal.*

La declaratoria de regeneración urbana relativa, que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación, además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial. Las indemnizaciones a favor de propietarios o inquilinos, que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término, conforme a las disposiciones legales aplicables.

El departamento del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios. Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios en dichos predios.

Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos

contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona.

Artículo 10. El administrador del conjunto, con la autorización del 75% de los integrantes de la asamblea, podrá realizar convenios con las autoridades para la prestación de servicios públicos en áreas comunes de uso general, como plazas, patios, calles, jardines, estacionamientos, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento.

Artículo 10. Las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios de regeneración urbana, estarán exentas del impuesto sobre traslación de dominio y el gobierno del Distrito Federal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

Artículo 10-Bis. En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social constituidos bajo el régimen de propiedad en 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.

CAPITULO II

De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común

Artículo 11. Se entiende por condómino a la persona física o moral que, **sea** en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere

el artículo 1º, y para los efectos de esta ley, al que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

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

Artículo 12. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Artículo 13. Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno en todos los casos, los sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que dichas áreas sean de uso general.

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento de portero y los vigilantes; más los destinados a la instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

VI.- El estacionamiento sólo podrá ser área común cuando cuente con **espacios suficientes para todos los condóminos**, en caso contrario la **escritura constitutiva deberá especificar cuales partes privativas incluyen al derecho al estacionamiento y cuales no.**

Artículo 14. Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

Artículo 15. Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 16. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

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, la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es **responsable solidario** de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

Artículo 18. *Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el artículo 9°. El mismo reglamento preverá una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamento, vivienda, casa o local, dentro del área ya regenerada.*

No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. *Tal derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y en segundo*

lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

Artículo 19.

Artículo 19. En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 20.

Artículo 20. Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 21.

Artículo 21. Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.

Artículo 22. Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a 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 lo conducente.

Las faltas previstas en el Reglamento de la Ley sobre Justicia en Materia de Faltas de Policía y Buen Gobierno del Distrito Federal que se cometan en los lugares a que se refiere la fracción I del Artículo 13 de esta Ley serán sancionadas en los términos de aquel ordenamiento.

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

Artículo 24. Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará

obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

Artículo 25. En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos; así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayo o hundimientos diferenciales.

Los conductos de agua ocultos, serán considerados como bienes de uso común y su reparación se hará con cargo a los gastos del condominio, siempre que el daño no sea provocado.

Artículo 26. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observan las siguientes reglas:

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

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, *o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 4º., fracción VIII;*

III.- Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea de una mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio.

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

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

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio.

CAPITULO III

De las asambleas y el administrador

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. En los conjuntos habitacionales habrá **asambleas generales seccionales para cada edificio o conjunto de viviendas o locales y asambleas generales del conjunto, para toda la unidad.** Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta ley y el reglamento de condominio;

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;

En los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, en **inmuebles de uso habitacional preponderante**, a cada unidad departamento, vivienda o local corresponderá un solo voto.

Tratándose de asambleas generales del conjunto, cada representante tendrá en este caso tantos votos como condóminos tenga su sección.

III.- Los condóminos podrán pactar con sus acreedores su **participación en las asambleas, ya sea en forma total o parcial, debiendo en todo caso notificar por escrito al administrador.**

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 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.

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

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;

VI.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 20% 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;

VII.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento de condominio, según lo dispuesto en el artículo 34, fracción IV. Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

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 de comité de vigilancia o quien lo sustituya.

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

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

Artículo 28. Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XII del artículo 31 de esta ley.

Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del ~~66%~~ 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, *el quórum será cuando menos del 51% de votantes.* Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes. Entre la asamblea en primera convocatoria y la asamblea en segunda convocatoria deberá haber un plazo mínimo de diez días.

En caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o un representante de la **Procuraduría Social Delegación correspondiente del Departamento** del Distrito Federal, para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del consejo de vigilancia, y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva.

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.

Artículo 29. La asamblea tendrá las facultades siguientes:

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

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

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al comité de vigilancia que podrá constituirse con una o hasta tres personas. En este último caso, una minoría que

represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité, en todo caso los integrantes del comité de vigilancia deberán ser condóminos y estar al corriente en sus cuotas;

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y el manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos. En el caso de que el Administrador no sea condómino deberá otorgar fianza por lo menos por el importe equivalente a un año de cuotas de mantenimiento y administración, con cargo a los gastos comunes;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar, el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.

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

VII- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4º., fracción V. *Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio.* El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

VII-BIS.- *Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 4º.*

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

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31, fracción II;

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

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

XII.- Las demás que le confieran la presente ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 30. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley y del reglamento de condominio.

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

Artículo 31. Corresponderá al administrador:

I.- Preparar anualmente los presupuestos de ingresos y egresos del condominio, mismos que deberán ser aprobados por la asamblea.

I.- Para los efectos de lo previsto en el artículo 27, fracción III, llevar, debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuencia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia; indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando están ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros y con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en

la asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el **presidente del comité de vigilancia administrador** o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por asociación de **presidentes de comités de vigilancia administradores** o representantes de condominios y de vecinos que se constituya;

III.- Recabar y conservar los libros y la documentación, relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

IV.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

V.- Realizar todos los actos de administración y conservación. La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratar el importe del consumo entre los condóminos y conforme a la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, adicionado la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privativa.

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta ley;

VII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;

VIII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva.

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento de condominio;

X.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado *en el mes anterior* para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. *En estos recibos se expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.* Dichos recibos deberán contener los datos necesarios para su identificación y el monto de la aportación, separando el IVA, sin necesidad de cumplir con los requisitos fiscales, los que en todo caso deberán acreditarse con los recibos y facturas correspondientes, en los términos del artículo 3 de la presente Ley;

XI.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre;

a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b).- Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse, detallando los pagos realizados por cada condómino y el importe que adeude cada uno de ellos. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c).- Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente, o, a cualesquiera de las ramas siguientes:

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V del artículo 29. En caso de no recibir la liquidación antes señalada dentro de los diez primeros días del mes inmediato siguiente, podrá solicitarla por escrito al presidente del comité de vigilancia.

XII.- Convocar a la asamblea por lo menos una vez al año y con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, así como el día y la hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el inmueble de su propiedad o en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Si el condómino se negare a recibir la notificación, ésta será válida con la presencia de dos testigos que den fe que la convocatoria fue dejada en el domicilio del mismo.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador cuando acrediten, ante juez competente o ante fedatario público que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité

de Vigilancia podrá convocar a asamblea, según lo previene el siguiente artículo.

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan;

XIII.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra;

XIV.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XV.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 32. El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

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

II.- Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;

III.- **Supervisar la elaboración de los presupuestos de ingresos y egresos en el caso previsto** *Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo anterior.*

IV.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 26, fracción I;

V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea **y revisar mensualmente los estados de cuenta que presente en los términos de la fracción XI del artículo 31 y los saldos bancarios;**

VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VII.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.

VIII.- Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el incumplimiento de sus obligaciones;

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

XI .- Ordenar al Administrador la suspensión de servicios a los condóminos morosos, cuando dichos servicios sean de carácter individual pero pagados a través de la administración, como el servicio de gas.

XII.- Representar por conducto de su presidente a su sección en el caso de asambleas generales de conjunto.

XIII XI.- Las demás que se deriven de esta ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como la de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio.

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 el 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.

CAPITULO IV

Del reglamento del condominio

Artículo 34.- El reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las

limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.

III.- Las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV.- Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;

V.- Forma de designación y facultades del administrador;

VI.- Requisitos que debe reunir el administrador, que no serán menores a un curso en la materia con un mínimo de veinte horas ante institución legalmente reconocida para impartir capacitación y en el caso de administradores profesionales, además acreditar estar fiscalmente registrado y otorgar la fianza en los términos de la fracción IV del artículo 29;

VII.- Bases de remuneración del administrador;

VIII.- Casos en que proceda la remoción del administrador;

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al comité de vigilancia;

X.- Los casos en que con base en la ley proceda la modificación de la escritura constitutiva.

XI.- En los conjuntos habitacionales, la competencia de las asambleas seccionales y de la asamblea del conjunto.

XII.- En los centros comerciales, las bases para la operación de los mismos.

XIII.- En condominios de dos unidades no será necesario elaborar un reglamento y se regirán por las normas que regulan la copropiedad.

XIV X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

CAPITULO V

De los gastos, obligaciones fiscales y controversias

Artículo 35.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29, fracción VII.

Cuando determinadas áreas o locales del condominio que sean objeto de propiedad común se arrienden, o se destinen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos se aplicarán a los fondos a que se refiere el párrafo anterior. *La Asamblea de Condóminos determinará anualmente el monto de dicho porcentaje.*

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 relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos. **Si no existe disposición expresa en el reglamento del condominio para asignar este tipo de gastos, todos los condóminos deberán participar en su pago de acuerdo a su porcentaje de indiviso.**

Artículo 37.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses iguales a los que cobre la Tesorería del Distrito Federal por concepto de recargos al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o a quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acto de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. *Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago. En todo caso el condómino demandado deberá pagar como pena convencional una cantidad igual a la suma adeudada por concepto de gastos y honorarios de juicio.*

El reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la

recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

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 en asamblea especial de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 80% del *valor del inmueble resto de los condóminos.* A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Artículo 39. Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le **solicitará al demandará, previo consentimiento del condómino,** la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

Artículo 40.- Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Artículo 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje si lo prevé el reglamento del condominio, a los tribunales competentes o ante la **Procuraduría Social el Departamento del Distrito Federal por en la vía conciliatoria o en arbitraje.**

Los convenios suscritos ante la **Procuraduría Social el Departamento del Distrito Federal** en vía conciliatoria así como los celebrados por los condóminos entre si o con su administración, que consten por escrito, *previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente,* al igual que los laudos arbitrales o las resoluciones administrativas de la **Procuraduría Social,** traen aparejada ejecución.

CAPITULO VI

De los gravámenes

Artículo 42.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 43.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

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

Los Notarios se abstendrán de autorizar operaciones traslativas de dominio o que establezcan derechos reales sobre inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, si el condómino no acredita estar al corriente en el pago de sus cuotas mediante constancia firmada por el administrador y el presidente del comité de vigilancia.

CAPITULO VII

Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

Artículo 44.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos, el 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, *con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.*

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

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

Artículo 45.- En caso de ruina o vetustez del condominio una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos, el 51% del valor total del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

CAPITULO VIII

Del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal.

Artículo 46.- *El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables en lo que no se oponga a lo establecido en el presente capítulo.*

Artículo 47.- *El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse:*

I.- En inmuebles que enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda;

II.- En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la administración pública federal.

III.- En inmuebles, que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las dependencias y entidades mencionadas:

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

V.- En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habite, al régimen a que se refiere este capítulo.

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

Artículo 48.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, deberá ser autorizado por el Departamento del Distrito Federal, el cual en la declaratoria prevista por el artículo 30 de esta Ley, señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos administrativos a que dicho proyecto deberá estar sujeto.

Artículo 49.- La formalización de los actos y contratos en los que hagan constar la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal y las operaciones traslativas de dominio a que se refiere el artículo 47, tendrá el tratamiento que determine el Departamento del Distrito Federal.

Artículo 50.- Para la administración y vigilancia de ésta, en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 3º. de esta Ley, dará preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto.

Artículo 51.- Los requisitos que se eximan expresamente en la declaratoria a que se refiere el artículo 3º de esta Ley para la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, no serán sustituidos con contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

Almeida Margarita C. de, "Cómo Llevar la "Fiesta en Paz" en Condominio", Editorial Libra, primera edición, México, 1994.

Azuela de la Cueva Antonio, "La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho", Colegio de México, primera edición, México, 1989.

Batlle Vásquez Manuel, "La Propiedad de Casas por Pisos", Editorial Marfil, tercera edición, Valencia, 1956.

Borja Martínez Manuel, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, primera edición, 1957.

Borja Martínez Manuel, "Naturaleza Jurídica del Condominio" en "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, segunda edición, 1992.

CIDAC, "Vivienda y Estabilidad Política", Editorial Diana, México, 1991.

Fernández Martín-Granizo Mariano, "La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español", Editorial Revista de Derecho Privado, primera edición, Madrid, 1962.

García Gil F. Javier y Javier García Nicolas, "La Propiedad Horizontal y su Jurisprudencia", Editorial Aranzadi, segunda edición, Elcano, Navarra, 1994.

Guzmán Araujo Gerardo, "El Condominio", Editorial Trillas, primera edición, México, 1983.

Kaës René, "Vivir en los Grandes Conjuntos", Euroamérica, Madrid, 1963.

Kunz Bolaños Adolfo, "Por Una Nueva Ley de Condominio", Fundación Libertad y Democracia, ponencia, México, 1995.

Memoria de "La Vivienda en la Ciudad de México", Asamblea de Representantes del Distrito Federal, primera edición, México, 1991.

Ordóñez José Luis, "Vivir en Paz", Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, primera edición, México, 1989.

Ordóñez Jose Luis, "Manual para la Autoadministración de Condominios", Editorial Limusa, primera edición, México, 1988.

- Ordóñez José Luis, "Todo Sobre la Administración de Condominios", Editorial Limusa, primera edición, México, 1991.
- Racciatti Hernán, "Propiedad por Pisos o Departamentos", Editorial Depalma, tercera edición, Buenos Aires.
- Ramos Olivera Julio C., "Manual Práctico de Propiedad Horizontal", Fundación de Cultura Universitaria, segunda edición, Montevideo, 1989.
- Ramos S. Nelson F., "La Propiedad Horizontal", Edición del autor, Cali, Colombia, 1977.
- Soto Hernando de, "El otro sendero", Editorial Diana, segunda impresión mexicana, México, 1987.
- Vegas Rolando Nicolás, "La Propiedad Horizontal en Venezuela", Ediciones Magón, primera edición, Caracas, 1976.

APÉNDICE

1.- Consulta del Lic. Adolfo Kunz Bolaños a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de fecha primero de marzo de 1988, solicitando el criterio para inscribir a un empleado de un condominio.

2.- Respuesta de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de fecha 6 de marzo de 1989.

3.- Criterio para la deducibilidad de los gastos de mantenimiento y administración de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, sustentado por el Lic. Adolfo Kunz Bolaños.

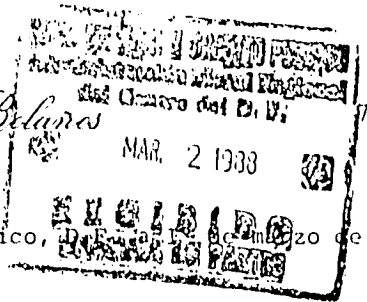
4.- Criterio para la inscripción de los condóminos en el Registro Federal de Contribuyentes, sustentado por el Lic. Adolfo Kunz Bolaños.

5.- Respuesta del Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de fecha 29 de agosto de 1994, comunicando los criterios de esa dependencia en relación con la consulta personal, relacionada con los dos criterios mencionados en los puntos anteriores.

6.- Criterio de la Administración General Jurídica de Ingresos, de fecha 16 de agosto de 1994, en relación con el régimen fiscal e inscripción al Registro Federal de Contribuyentes de los administradores de condominios.

386095

Lic. Adolfo Kunz Bolaños



México, D.F. Marzo de 1988.

ADMINISTRACION FISCAL REGIONAL
DEL CENTRO DEL D.F.
SUBADMINISTRACION TECNICA.
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS AL
CONTRIBUYENTE.
INSURGENTES SUR # 14.
C I U D A D . -

ADOLFO KUNZ BOLAÑOS, en mi carácter de administrador del condominio ubicado en las calles de Durango # 247, Colonia Roma en México, D.F., personalidad que acredito con copia de la escritura 3,102 otorgada ante la fé de la Notaria Pública # 197 del D.F., Lic. Sara Cuevas Villalobos, de fecha seis de agosto de 1987, con domicilio para oír notificaciones en el despacho 1001 de la casa 403 del Paseo de la Reforma, Colonia Cuauhtemoc, en México D.F., con código postal 06500 y teléfono 533-55-75; y autorizando para oír las y recibirlas a los señores Lic. Abel González Torres, Luis Augusto Gómez Lara o Cuauhtemoc Olvera, ante Uds. con el debido respeto comparezco y expongo:

EXIDE

Que dado a que en la Oficina Federal de Hacienda No. 183 se negaron a recibirme la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del condominio Durango # 247, que legalmente es una modalidad de la copropiedad que únicamente para efectos prácticos, (retención del I.S.R, pago del Infonavit, l^o, nóminas y seguro social), se le da el trato de persona moral; pretendiendo registrarlo como empresa, lo que resulta jurídicamente inaceptable, de Uds. atentamente solicito se me indique el criterio de la Secretaría para realizar los trámites en casos similares al presente.

SE ANEXAN ->
2 COPIAS

Cabe aclarar, como antecedentes, que anteriormente existía el criterio basado en el oficio sin fecha número 328-2-2-B-031.5 (05)/599 (cuya transcripción adjunto) de que debe registrarse a la copropiedad como unidad para efectos de retención, mismo criterio que sigue el IMSS, sin que por eso tenga personalidad jurídica propia, quedando en todo caso los copropietarios (muchas veces cambiantes) obligados a cumplir las obligaciones fiscales en la misma proporción que su porcentaje de indiviso.

En espera de su contestación y agradeciendo de antemano su amable atención a la presente, quedo de Uds. muy

Atentamente . -

Lic. Adolfo Kunz Bolaños.



SECRETARIA
DE
HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
ENTREGA PERSONAL

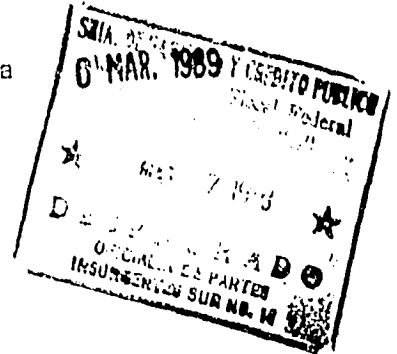
Dependencia:- RECAUDACION
DEPARTAMENTO DE VERIFICACION 73
Núm.:- 102-A-11-IV-A-
Exp.:-

8253

ASUNTO:- que deberá registrarse como Representante Común de la Coopropiedad en la Oficina -- autorizada que le corresponde.

México, D. F. a

LIC. ADOLFO KUNZ BULANOS
Paseo de la Reforma #403-1001
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D. F.



Su promoción escrita del 19 de marzo de -- 1988.

Con fundamento en los artículos 10, 20, 40, 127, 128 y 129 -- Apartado "A" Fracciones II y XVIII, Apartado "C" punto 32 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de enero de 1989, se le comunica que:

Deberá solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes en el formato RFC-3 (mismo que le será proporcionada gratuitamente en cualquier Oficina Federal de Hacienda) anotando como su actividad la de "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO en calle de Durango No. 227, Colonia Roma, Distrito Federal" y marcando como -- "Obligaciones Fiscales por las que deberá declarar como Retenedor, las señaladas con la clave 160.

En caso de estar inscrito ya con anterioridad en el Registro Federal de Contribuyentes, en lugar del formato RFC-3 citado anteriormente, deberá usted de presentar el RFC-6 a su nombre, marcando como aumento de obligaciones la clave 1160, "Aumento de Obligaciones por salarios, esto siempre y cuando no los haya marcado con anterioridad en su solicitud de inscripción o aviso de aumento de obligaciones.

Al contestar este oficio citense los datos contenidos en el ángulo superior derecho.

Atentamente.
SUFRANCIS EFECTIVO. NO REELECCION.
El Jefe del Departamento.

Ing. Gustavo Espino Carrera.
1133560722551

AVS/ JAH/RET/bemas

NECESIDAD DE ESTABLECER UN CRITERIO PARA LA DEDUCIBILIDAD DE LOS
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES BAJO EL
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Hasta la fecha se han establecido diferentes criterios para los recibos que se otorgan a los condóminos por concepto de gastos de mantenimiento y administración; sin embargo, los criterios adoptados son erróneos y además son ignorados por los auditores. La situación es grave dada la gran cantidad de edificios comerciales en condominio.

Se proponen los siguientes criterios:

1.- Que todos los recibos que pague la administración de un condominio reúnan los requisitos fiscales, debiéndose poner el término "CONDOMINIO" seguido de la calle y número de su ubicación, en el lugar correspondiente al nombre, ya que difícilmente cabrían los nombres de todos los copropietarios y resultaría injusto e inseguro utilizar el nombre de uno de ellos seguido de la mención "y copropietarios".

2.- Los recibos que otorgue la administración a los condóminos no deberán cumplir con los requisitos fiscales, ya que se trata únicamente de un comprobante interno, para acreditar el pago de la parte proporcional que le corresponde a cada uno de ellos. Sin embargo, dichos recibos deberán contener toda la información que permita individualizarlos y las cantidades que en ellos se mencionen deberán corresponder a las contenidas en los informes mensuales del administrador y éstos a su vez, deberán estar respaldados con los comprobantes de los pagos realizados, los cuales deberán contener todos los requisitos fiscales.

3.- No deberán aceptarse los comprobantes de sociedades hechas expreso sin los requisitos fiscales, ya que se trata de personas morales ajenas al condominio y su relación con los condóminos sería contractual y no originada en la naturaleza jurídica de ese régimen de propiedad.

4.- Los condóminos que deduzcan los recibos de gastos de mantenimiento y administración del inmueble o que acrediten el I.V.A., deberán desglosar cada concepto y adicionar al recibo copia del informe del administrador que justifique dichos movimientos.

NECESIDAD DE ESTABLECER UN CRITERIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LOS CONDOMINIOS EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES.

No existe un criterio claro, por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para inscribir en el Registro Federal de Contribuyentes a los propietarios de un edificio en condominio.

Si bien es cierto que únicamente actúan como retenedores del I.S.R. a nivel federal, también lo es que la gran mayoría tiene conserjes y otro tipo de personal y se encuentra incapacitada para cumplir con sus obligaciones fiscales, como la retención, el pago del S.A.R. y del INFONAVIT entre otras.

1.- Anteriormente, al igual que el I.M.S.S., se autorizaba la inscripción de los condóminos (Copropietarios), utilizando el domicilio del condominio como nombre; jurídicamente era incorrecto, pero permitía conservar el mismo número de R.F.C., independientemente de los cambios de propietarios o de administradores. En última instancia, los responsables fiscales eran quienes aparecían en su momento como condóminos.

2.- Actualmente se pretende que se registre el administrador o que se constituya una persona moral expofeso.

En el primer caso, resulta inaceptable para un administrador, apoderado, responsabilizarse personalmente de las obligaciones fiscales de sus representados.

En el caso de retenciones al personal, resultaría que adquiere personalmente la relación laboral, lo que resulta absurdo.

Por último, un cambio de administrador implicaría necesariamente un cambio de números de registro, lo que causaría inseguridad jurídica además de molestias innecesarias.

En el segundo caso, además de ser una incorrección jurídica que desconoce la naturaleza del condominio, generaría una práctica de graves consecuencias, independientemente de la innecesaria proliferación de personas morales.

Cualquier persona moral que constituyan los condóminos carecerá de facultades legales para exigir el cumplimiento de sus obligaciones como tales, independientemente de que esto se pueda lograr por la vía contractual. Adicionalmente, los condóminos inconformes o los nuevos difícilmente podrían ser obligados a participar en la citada sociedad.

29 de agosto de 1994.

DIP. ADOLFO KUNZ BOLANOS
P r e s e n t e

Por instrucciones del Lic. Ismael Gómez Gordillo, Subsecretario de Ingresos, me permito acompañarle nota que sobre el "Régimen Fiscal e Inscripción al RFC de Administradores de Condominios", emitió el área jurídica de esta Subsecretaría.

Sin otro particular, me despido de usted.

A t e n t a m e n t e .

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form a complex, somewhat abstract shape. It appears to be a personal signature rather than a printed name.



Administración General Jurídica de Ingresos
ADMINISTRACION CENTRAL DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE.

REF.: VOL. 3765
AGO. 11'94.

'94 AGO 19 AM 11 06

México, D.F. a 16 de agosto de 1994.
DE 11:06 AM

PARA: LIC. ISMAEL GOMEZ GORDILLO

DE: LIC. MA. NORA CABALLERO VERDEJO

**REGIMEN FISCAL E INSCRIPCIÓN AL RFC DE ADMINISTRADORES DE
CONDOMINIOS**

En el caso de una asociación de condóminos constituida para la administración del inmueble, no obstante que conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta tributa en Título II, mediante reglas generales (Resolución Miscelánea publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1994 regla 129) se le otorga la facilidad de tributar como si fuera una persona moral sin fines de lucro, con las mismas obligaciones fiscales establecidas en ley para las entidades no lucrativas y no estarán obligadas al pago del ISR en tanto no distribuyan remanente; al no ser contribuyentes de renta, tampoco lo son del impuesto al activo.

En cuanto a la inscripción al RFC ésta se hará a través del formato de registro R-1, marcando las claves 106 (Persona moral no contribuyente), 160 (Retenedor por sueldos) y 167 (Retenedor por honorarios), éstas últimas en el caso de que contraten trabajadores ya sea por sueldos u honorarios. En este sentido, la obligación de retención y entero de impuestos en relación a servicios prestados por personal administrativo como veladores etc, sería a cargo de la propia asociación ya que precisamente fué constituida para la administración del inmueble, y no del administrador en caso de haber designado una administrador persona física, ya que éste en caso de percibir alguna remuneración por sus servicios, tendría obligaciones fiscales en este sentido ya sea como empleado o prestador de servicios según sea el caso.

Los condóminos correspondientes pueden deducir los gastos comunes realizados en relación con el inmueble que utilicen para la realización de sus actividades empresariales, profesionales o de arrendadores, reuniendo determinados requisitos de control, entre otros el de contar con facturas fiscales de los gastos, los cuales pueden ser expedidos a nombre del administrador del condominio o bien de la propia asociación.

Ahora bien, cuando los condóminos no constituyen una asociación civil para la administración del inmueble sino que se van rotando ellos mismos como administradores, tendrían que estar inscribiéndose por honorarios no obstante que no percibieran ingresos, con el fin de cumplir con las obligaciones fiscales del condominio,



Administración General Jurídica de Ingresos
ADMINISTRACION CENTRAL DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE.

como lo es la relativa al entero de las retenciones de los trabajadores o prestadores de servicios del inmueble, y además para estar en posibilidad de contar con comprobantes que les permitan realizar las deducciones correspondientes, asumiendo una responsabilidad personal respecto de obligaciones que corresponden a todos los condóminos, con independencia del problema relativo a la relación laboral para el administrador en turno. Adicionalmente, tendrían que estar solicitando altas y bajas al RFC según les fuera correspondiendo el cargo.

Por lo anterior, la mejor manera de resolver este problema sería adoptar el esquema de la asociación civil que se señala en el primer párrafo, ya que aún aceptando la propuesta del diputado de permitir la inscripción del condominio como tal no obstante la falta de personalidad jurídica, subsistiría el problema que plantea en materia laboral.

Finalmente, en la segunda parte de la nota en comento, relativa a la "necesidad de establecer un criterio para la deducibilidad de los gastos de mantenimiento y administración", tal situación se encuentra contemplada en la regla 128 de la Resolución Miscelánea misma que resuelve la problemática planteada, salvo la relativa a que los recibos que otorgue la administración a los condóminos respecto de los gastos comunes no reúnan requisitos fiscales, ya que dicha regla establece que sí deben ampararse tales erogaciones con facturas, por tratarse de un elemento de control de las deducciones.

ATENTAMENTE

C.c.p.- LIC. RUBEN AGUIRRE PANGBURN.- Administrador General Jurídico de Ingresos.- Presente.- Para su conocimiento.

MNCV'FJBC.