

369



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON**

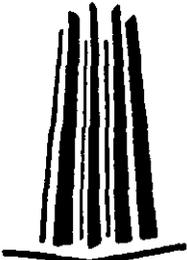
**EL DERECHO DE DEFENSA DEL CONDÓMINO MOROSO FRENTE A
LA EXIGENCIA DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO
Y ADMINISTRACIÓN EN LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

781024

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
ARMANDO PIEDRAS HERNANDEZ**

ASESOR: LIC. LEOPOLDO GARCIA BERNAL



MEXICO

2009.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

A DIOS:

Gracias Dios mío, por permitirme concluir con una de las metas más importantes de mi vida y por darme fuerzas en aquellos momentos de desesperación, en los que creí que nunca culminaría con la presente tesis. GRACIAS.

A MI MADRE:

Con todo mi cariño, admiración y respeto, porque sin tus consejos y tus desvelos, no hubiera sido posible concluir con este trabajo. Gracias ma.

A MI PADRE:

Con toda mi admiración, porque gracias al buen ejemplo que siempre nos has dado, supe guiar mi vida por el buen camino a través del trabajo y la responsabilidad. Gracias pa.

A MI HERMANO GABRIEL (D.E.P.)

Desde donde quiera que te encuentres, te dedico esta tesis, a ti que algún día quisiste ser Licenciado en Derecho y hoy te digo, que lo has logrado Te extraño carnal.

**A MIS HERMANAS
TRINIDAD Y LILIANA:**

Con esta tesis me uno a ustedes, porque gracias al esfuerzo y a la educación que nos dieron nuestros padres, hemos llegado a ser personas profesionales, agradeciéndoles de antemano el apoyo brindado para la elaboración de la presente tesis. GRACIAS.

A MI HERMANO PEDRO Y ESPOSA:

Les doy las gracias por su apoyo, deseándoles ahora y siempre, que Dios los llene de dicha y felicidad en su matrimonio.

**A MIS SOBRINOS GABRIEL NAPTANAEL Y
KEFRAN ALEXANDER:**

Con todo mi cariño, a quien sin duda alguna llegaron a este mundo con el fin de alegrar nuestras vidas, en especial, la de mis padres.

A MI TIA LILIA HERNANDEZ PIMENTEL:

Mi más sincero agradecimiento a la que desde niño cuidó de mí, en aquellos momentos en que mis padres, pasaban por una situación económica difícil.
GRACIAS.

**A MI TIO JESÚS HERNANDEZ PIMENTEL
Y GUADALUPE MONTIEL (D.E.P.) †**

Gracias por estar con nosotros en los momentos de tristeza y felicidad, enviándole por este conducto, nuestro más sincero pésame por el deceso de mi tía Guadalupe Montiel, a quien recordaremos por siempre como una persona llena de dicha y felicidad.

A LA FAMILIA SALAS SOSA:

Mi agradecimiento por todo el apoyo brindado y por haberme permitido entrar a su casa, haciendome sentir como un miembro mas de su familia. GRACIAS.

A ISELA, (MI NOVIA):

Gracias chiquita por todos aquellos consejos que me diste, puesto que éstos me sirvieron demasiado para sentirme más seguro de mi, en aquellos momentos en que creí que jamás podría culminar con éste trabajo. GRACIAS.

**A LOS LICENCIADOS SILVIA RIVERA HERNANDEZ
Y SALVADOR ROMERO ANAYA:**

Mi más sincero agradecimiento, porque gracias a sus consejos profesionales, pude dar los primeros pasos como abogado litigante, al estar colaborando con ustedes en el Despacho Jurídico "RI-VA". GRACIAS.

**A MI ASESOR
LIC. LEOPOLDO GARCIA BERNAL:**

Mi más sincero agradecimiento por el apoyo incondicional que tuvo hacia conmigo para la elaboración de la presente tesis. GRACIAS.

AL LIC. HECTOR VEGA HERRERA:

Mi agradecimiento por el apoyo brindado y por toda su amistad que siempre me ha demostrado, agradeciéndole además, la oportunidad de permirme colaborar con él en su Bufete Jurídico. GRACIAS.

AL LIC. MAURICIO SANCHEZ ROJAS:

Mi agradecimiento por su amistad brindada y por la ayuda incondicional para concluir con la presente tesis. Gracias.

A MI JURADO:

- 1. - PRESIDENTE LIC. MAURICIO SANCHEZ ROJAS**
- 2. - VOCAL LIC. LEOPOLDO GARCIA BERNAL**
- 3. - SECRETARIO LIC. GLORIA ZARATE DIAZ**
- 4. - 1ER. SUPLENTE LIC. LUISA HERNANDEZ CABRERA**
- 5. - 2DO. SUPLENTE LIC. MA. DEL CARMEN HERNANDEZ VACA**

Gracias por las finísimas atenciones que tuvieron hacia conmigo para poder concluir con la presente tesis.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO. "CAMPUS ARAGON":

Gracias por la gran oportunidad de ocupar sus aulas, haciendome sentir con gran orgullo un universitario, en donde a traves de su personal academico obtuve la base teorica y necesaria para mi formacion profesional.

INDICE

CAPITULO I

EVOLUCION HISTORICA DEL CONDOMINIO EN MEXICO

1.1. -EN EL PERIODO PRECORTESIANO	2
1.2. -EN LA EPOCA COLONIAL	9
1.3. -EN LA EPOCA LIBERAL	12
1.4. - LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE 1928 EN SU ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	13
1.5. -LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE 1954	16
1.6. -LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1972	19
1.7. - LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1999	21

CAPITULO II

TEORIA JURIDICO-SOCIAL DEL CONDOMINIO

2.1. - CONCEPTO DE PROPIEDAD	29
2.2. - LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO	35
2.3. - EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	37

2.4. -EL DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COPROPIEDAD	43
2.5. CONCEPTO DE CONDOMINIO	53
2.6. - CONCEPTO DE CONDÓMINO	71

CAPITULO III

EL DERECHO DE DEFENSA DEL CONDÓMINO DEUDOR FRENTE A LA EXIGENCIA DEL PAGO

3.1. - LAS CUOTAS PREVISTAS PARA OBLIGACIONES COMUNES	74
3.1.1. - MANTENIMIENTO	77
3.1.2. - ADMINISTRACION	78
3.2. - CONCEPTO DE COMPENSACION Y EXCEPCIONES PERSONALES	79
3.3. - SANCIONES PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION	83
3.4. - LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL	87
3.4.1. -CONCILIATORIO	88
3.4.2. - ARBITRAJE	91
3.4.2.1. - AMIGABLE COMPOSICION	93
3.4.2.2. - ESTRICTO DERECHO	94
3.5. - EL DERECHO DEL DEMANDADO DE DEFENDERSE EN JUICIO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO CONSTITUCIONAL	96

3.6. - ACTITUDES QUE PUEDE ASUMIR EL CONDÓMINO DEUDOR FRENTE A LA DEMANDA	103
--	-----

CAPITULO IV

CRITICA E INOPERANCIA DEL ARTICULO 57 DE LA LEY EN CONDOMINIO PARA EL DISTRITO FEDERAL

4.1. -LA INOPERANCIA DEL ARTICULO 57 EN LA SOCIEDAD CONDOMINAL	108
4.2. -COMPETENCIA JURIDICA DE LAS AUTORIDADES PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LA LEY EN CONDOMINIO	110
4.3. -PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 57 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	115
CONCLUSIONES	119
BIBLIOGRAFIA	123
ANEXO	131

INTRODUCCION

Evidentemente la creación de una ley que regulara al régimen de propiedad en condominio fue de suma importancia, dado que gracias a esta, hoy en día se puede regular el tipo de propiedad a que se refiere el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal; debido a ello, en la actualidad existe una gran tendencia hacia el incremento de unidades habitacionales con el régimen de propiedad en condominio, todo ello para el mejor aprovechamiento del suelo, dado que el alto índice de población que existe, orilla a las personas a vivir bajo éste régimen, en el que se combinan un derecho exclusivo de propiedad sobre la unidad de propiedad exclusiva que todo condómino tiene, así como también un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Tomando en cuenta lo anterior y debido a lo importante que resulta la figura del condominio, en el presente trabajo de investigación, se pretende hacer una crítica lógica y jurídica para demostrar lo inoperante que resulta el Artículo 57 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En el Primer Capítulo, se abordará la evolución histórica del Condominio en México, pasando por sus diferentes etapas, hasta llegar a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, misma que entro en vigor en el año de 1999, sufriendo reformas el 10 de febrero de 2000.

En el Capítulo Segundo, se trataran algunos conceptos fundamentales de la Ley Condominal, como son: La propiedad, la propiedad en condominio, el régimen de propiedad en condominio, el derecho de propiedad exclusiva y copropiedad y por ultimo, el concepto de condominio y condómino.

En el Capítulo Tercero, se hará alusión al derecho que tiene el condómino deudor para defenderse en juicio conforme a lo establecido en el Artículo 14 Constitucional.

Finalmente, en el Capítulo Cuarto, se hará una crítica al Artículo 57, para demostrar su inoperancia en la sociedad condominal y en base a ello, hacer una propuesta de reforma con el fin de no seguirle causando al condómino moroso daños y perjuicios, puesto que si uno de los propósitos primordiales de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal es dar solución al deficit de vivienda creado por el alto índice de población que crece desmesduradamente, en algunas ocasiones el legislador no propone los elementos necesarios para una correcta interpretación y aplicación de los diversos artículos que componen dicha Ley, tal es el caso del artículo 57 materia del presente trabajo de investigación y que a la letra dice: "Las cuotas de administración y mantenimiento no estaran sujetas a compensación, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago", artículo que a simple vista resula ser muy tajante al no darle la oportunidad al condómino deudor de hacer valer figuras legales como la compensación, pese a que la misma esta considerada por el Código Civil como una de las formas extintivas de las obligaciones; del mismo modo, se aprecian algunas contradicciones, así como lagunas jurídicas que el legislador paso por alto, motivo suficiente para que en el presente trabajo de tesis se haga una crítica a dicho precepto legal con el fin de no dejar al condómino moroso en un estado de indefension, debido a que el referido artículo resulta ser muy tajante al establecer que las cuotas de administración y mantenimiento no pueden excusarse de su pago por supuestos legales como la compensación, excepciones personales, ni ningún otro que pueda servir como excusa o pretexto para evadir el pago; situación que traería como consecuencia a que si en cualquier momento un condómino es requerido extrajudicialmente del pago por diferentes conceptos y éste no los cubre, lógico que sera requerido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, previa la presentación de una queja ante dicha dependencia, puesto que ésta es la que tiene competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre estos y su administrador; en donde de no llegarse a un arreglo conciliatorio, las partes en conflicto podrán someter sus diferencias a un arbitraje, mismo que podra ser en amigable composición o en estricto derecho, lo que traería como consecuencia que el Artículo 57 de la Ley en estudio resulte inoperante y contradictorio a lo que establece el Artículo 72 de la misma Ley en donde se hace alusión a la presentación de una demanda, a su contestación, presentanción de documentos en que se funde la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellas que puedan servir como pruebas a su favor en el juicio; por lo tanto y al existir

este supuesto, forzosamente el condómino demandado tendrá que ser oído y vencido en juicio para que tenga la oportunidad de contradecir las pretensiones del actor y de ofrecer y practicar pruebas que respalden su defensa y asumir una gran variedad de aptitudes al contestar la demanda, tales como el allanamiento, la confesión, negación de los hechos y derecho, oposición de excepciones; de lo contrario, se estaría violando en su perjuicio sus garantías individuales consagradas en el Artículo 14 Constitucional y que a la letra dice: " Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, de sus propiedades o posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho..."

Consecuentemente, el artículo 57 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, resultaría inoperante y violatorio en perjuicio del condómino deudor si se aplicara en la vida cotidiana de la Sociedad Condominal; motivo suficiente para que se proponga una reforma al citado artículo, para con ello permitir el uso de otras figuras legales que no sea precisamente el pago, todo ello con el propósito de cumplir con éste en lo que se refiere a las cuotas de mantenimiento y administración, puesto que el propósito de la presente tesis no es darle armas al condómino moroso para que se niegue a cumplir con sus obligaciones, entre ellas, el pago de sus respectivas cuotas; sino lo que se pretende, es realmente evitar con el uso de figuras legales como la compensación el incremento de condóminos deudores en lo que se refiere a estos conceptos, lo que traería como beneficio sin duda alguna la disminución de quejas presentadas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal; lo anterior, porque el problema que más aqueja a un condominio, es el incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento y administración.

CAPITULO I

EVOLUCION HISTORICA DEL CONDOMINIO EN MEXICO

1.1. - EN EL PERIODO PRECORTESIANO.

1.2. - EN LA EPOCA COLONIAL.

1.3. - EN LA EPOCA LIBERAL.

1.4. - LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE 1928 EN SU ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

1.5. - LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE 1954.

1.6. - LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1972.

1.7. - LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1999.

1. 1. - EN EL PERIODO PRECORTESIANO.

Debido a que la naturaleza jurídica del condominio tiene su asiento en la propiedad, es necesario dar un panorama del cómo estaba dividida la misma en ésta época; para que en base a ello, se indique si hubo o no indicios del condominio tal y como actualmente se conoce, tomando como base, los estudios e investigaciones hechas al respecto.

Durante ésta época, existieron tres tipos de propiedad de la tierra, cuyo uso estaba controlado por las autoridades políticas, de acuerdo con la siguiente distribución:

- Tierras del Estado. A éstas se les conocía como terrenos o sementeras de la ciudad llamadas en la época como *atepetlalli*; las cuales eran destinadas a sostener los gastos administrativos, políticos y sociales del territorio mexica; que a su vez se dividían en gastos del templo o *teopantlalli*; de la guerra; de las tierras del vencido *yaotlalli*. En todos los casos, eran tierras asignadas para el disfrute de grupos de poder o instituciones, pero no para beneficio personal.

- Tierras de propiedad privada. Este tipo eran adquiridas por donaciones hechas por los monarcas en recompensa de servicios hechos en la guerra, con obligación de prestar algunos otros en señal del vasallaje y sin facultad de enajenarlas, especialmente a los plebeyos.

Una característica muy importante de éstos dos tipos de propiedad, consistía en que los poseedores o propietarios tenían total derecho sobre las tierras porque podían venderlas o cambiarlas entre nobles; pero la excepción que existía, era la prohibición de venderlas o heredarlas a un *maceguatl*; es decir, a un campesino; de lo contrario, quien violara esa norma perdería sus tierras.

- Tierras de propiedad comunal. En éste tipo de tierras, no había privilegios para los campesinos o maceguales debido a que no podían abandonar las parcelas ni dejar de cultivarlas por más de tres años porque corrían el riesgo de perderlas.

Después de haber dado un panorama del como estaba dividida la propiedad de la tierra en la época precortesiana, se explicará la posible figura

del condominio en ésta época y para ello, es conveniente recalcar desde éste momento una característica esencial del condominio que es precisamente dar solución al problema de la vivienda creado por el alto índice de población que existe; en este sentido, se resaltarán dos de las culturas precortesianas: " La Azteca y la Teotihuacana "; lo anterior, en razón de que éstas tuvieron una gran cantidad de habitantes que seguramente provocaron problemas sociales de sobrepoblación y debido a ello, es posible que habitaran en posibles apartamentos.

México Tenochtitlán en la época de su fundación, en el siglo XIV era un pequeño pueblo, en tanto que al inicio del siglo XVI se calcula su población formada entre los 100,000 y 300,000 habitantes. Debido al crecimiento urbano que tuvo México Tenochtitlán después de su fundación realizada en el año de 1325, durante el gobierno de *Acamapichtli*, *Huitzilihuitl* y *Chimalpopoca* entre los años 1375 al 1427, inició la ampliación del islote y la construcción de los primeros edificios.

Para el periodo de 1428 al 1440, bajo la dirección del cuarto gobernante azteca, que era *Itzcóaltl*; Tenochtitlán logró independizarse del poderío tepaneca y formar la triple alianza; a partir de ese momento, la ciudad creció rápidamente.

Entre los años 1440 y 1503 se logró la mayor extensión de las fronteras del señorío mexica. Durante este periodo se consolidó también la belleza y monumentalidad de la Ciudad de México, que se extendía sobre la isla de Tenochtitlán con una amplitud de aproximadamente de más de 80 mil habitantes.

Cabe hacer mención de una cuestión bastante interesante en relación a la propiedad de los antiguos habitantes de la Ciudad de México, la cual, fue reconocida y consagrada por los españoles; sin embargo, los habitantes de ésta época no tenían la más mínima noción de la propiedad inmueble tal y como ahora se conoce; no obstante lo anterior, gracias a los estudios y excavaciones hechas por gente experta en la materia, podría decirse que existieron apartamentos con partes privativas que eran habitadas por estas personas; tan es así que conforme a las investigaciones hechas se logró saber con precisión, que en la cultura azteca solo los miembros de la nobleza podían edificar casas de dos pisos; de este modo, se distinguía externamente el rango social de los habitantes de cada unidad doméstica; sin embargo, la

distribución interna del espacio de esas unidades era bastante homogénea en virtud de estar formadas por un terreno bardeado donde se levantaban habitaciones rodeando un espacio central. En los cuartos vivían los padres, los hijos casados y los nietos, algunas veces sobre todo en casas de artesanos vivían también personas que aunque no eran parientes, compartían la misma ocupación. Había además, una construcción separada: La cocina (el *cihuacalli* o casa de las mujeres).

Además de esas unidades domésticas y de los edificios públicos de cada barrio, en Tenochtitlán existían otras construcciones que revelaban la importancia de la ciudad como centro rector de la economía y la política del señorío: Grandes bodegas para almacenar los tributos, habitaciones colectivas que servían para alojar a quienes participaban temporalmente en la construcción de obras públicas y grandes casas mantenidas por los pueblos sujetos al señorío donde se hospedaban los gobernantes de otros lugares cuando acudían a la ciudad a las grandes ceremonias religiosas.

"La mayor parte de las casas eran sencillas, rectangulares, de techo plano y de un solo piso. En efecto, sólo las casas de los funcionarios podían tener dos pisos: es evidente que edificadas sobre los pilotes, asentadas en un suelo movedizo, corrían peligro de destruirse si sobrepasaban cierto peso, a menos que estuvieran construidas, caso relativamente raro, sobre una isla o un islote de suelo más sólido."¹

"La Plaza Central de Tenochtitlán parece haber estado situada casi exactamente en el lugar donde hoy está el zócalo de la ciudad moderna. Tenía la forma de un rectángulo de 160 a 180 metros, cuyos lados más cortos estaban, respectivamente frente al Norte y Sur. Al Norte la limitaba una parte de la empalizada del templo mayor, que dominaba en ese lugar la pirámide de un templo del sur; Al sur confinaba con un canal que corría de oriente a poniente; al occidente tenía las casas muy probablemente de dos pisos, que ocupaban los funcionarios del imperio; y finalmente se veía por el oriente de la fachada el palacio imperial de Moctezuma que ocupaba el lugar en donde esta hoy el palacio nacional.

En la época en que los españoles entraron en México, subsistía en la ciudad el palacio de Ahuitztl, edificado al Norte de la muralla de la gran

¹ SOUSTELLE, Jacques, "La Vida Cotidiana de los Aztecas en Vísperas de la Conquista", Tercera Edición, Editorial Fondo de Cultura Económica, México, 1977, Pág. 98.

teocalli y el de Axayácatl, donde fueron alojados. Este último estaba frente al mar de serpientes del lado oeste. Moctezuma II residía en el gran palacio que se llamaba "casas nuevas", cuyas dimensiones y lujo sumieron a los aventureros en el estupor y el asombro. Este palacio se extendía al oeste de la plaza sobre un espacio cuadrado de aproximadamente 200 metros de lado, también constituía por su parte una verdadera ciudad con numerosas puertas por las cuales se entraba por tierra o en canoa. "Yo entré más de cuatro veces en una casa del señor principal, dice un testigo, sin más fin que el de verla, y siempre andaba yo tanto que me cansaba, de modo que nunca llegue a verla toda." Es necesario imaginarse algo así como una combinación de edificios, algunos de los cuales, sino es que todos, tenían dos pisos, agrupados alrededor de patios interiores rectangulares o cuadrados que ocupaban los jardines.

Las habitaciones del monarca estaban situadas en el piso superior, según el códice de Mendoza, que también nos muestra en ese segundo piso los cuartos reservados a los reyes de las ciudades de Texcoco y de Tlacopan.

Los salones de la planta baja albergaban lo que hoy llamaríamos resorts principales de los pobres públicos y del gobierno: Los tribunales supremos "de lo civil", "de lo criminal" y el tribunal especial que se encargaba de juzgar a los dignatarios acusados de crímenes o de delitos graves, como el adulterio.²

Como es de observarse de lo anteriormente transcrito, podría decirse que en ésta época pudo haberse dado la figura del condominio; puesto que se está hablando tanto de partes privativas, que en este caso serían las habitaciones del monarca situadas en el piso superior y los salones de la planta baja ocupados por los pobres públicos y tribunales supremos del gobierno; así como de partes o elementos comunes que serían los patios interiores que ocupaban los jardines.

Por su parte, Teotihuacan, también llamada "ciudad de los dioses" o "ciudad donde al morir los hombres se convertían en dioses", llegó a ser la ciudad más importante de la época precortesiana, puesto que en sus construcciones se planearon templos, palacios y calzadas orientadas astronómicamente; del mismo modo, los teotihuacanos proyectaron un centro ceremonial rodeado por zonas habitacionales, talleres artesanales y campos

² Ibid. Pág. 99.

agrícolas. En el centro ceremonial, junto a los templos edificaron unidades habitacionales para sacerdotes y los funcionarios civiles. El centro ceremonial estaba dedicado al culto religioso, a la dirección política, a la administración de la riqueza y a la impartición de justicia. Alrededor de este centro, fueron construidos más de dos mil conjuntos residenciales, donde vivían grupos familiares dedicados a una misma actividad productiva. Estas unidades residenciales contaban con habitaciones, recintos sagrados, patios interiores, pozos, pasillos y drenajes. Por esta razón se supo que en un mismo conjunto habitacional se alojaban familias de diferentes niveles sociales.

De lo anterior, puede deducirse que aunque las construcciones que servían de habitación a los teotihuacanos no estaban edificadas por pisos; es decir, en forma vertical, sí estaban construidos en forma horizontal, en donde vivían diferentes familias; todas ellas, en un mismo conjunto habitacional, situación que sería un sinónimo del condominio horizontal que actualmente se conoce.

Basándose en lo anterior y a pesar de la afirmación que hace Manual Borja Martínez en relación a la inexistencia de indicios del condominio como tipo de habitación en la época precortesiana; sí podría contradecirse en parte tal afirmación, porque si bien es cierto que las culturas precortesianas no concibieron a la propiedad inmueble como actualmente se conoce, sí se podría considerar y relacionar con la figura del condominio, puesto que en aquella época existían apartamentos con partes privativas como podrían ser las recámaras y cocinas; así como también partes de uso común, como podrían ser los pasillos y patios que conformaban dichas casas denominadas por los arqueólogos como conjuntos habitacionales; que a pesar de contar con un solo piso, eran apartamentos con partes privativas y partes de uso común que podría ser sinónimo de un condominio de tipo horizontal tal y como actualmente se conoce; lo anterior, debido a dos razones:

La primera de ellas, porque éstas casas o conjuntos habitacionales estaban construidos en forma rectangular y divididos en apartamentos; en segundo lugar porque en aquella época existieron de igual manera construcciones de dos pisos; lo que sería un sinónimo del condominio vertical que actualmente se conoce; lo anterior, en virtud de que estas construcciones estaban divididas en apartamentos en los que habitaban diferentes personalidades de la época. En el piso superior habitaba el monarca o personajes de otros pueblos y en los cuartos de la parte inferior, la

gente de menor jerarquía; Así y con la finalidad de afianzar lo anteriormente dicho se transcribirá por ser de suma importancia lo que dice Sonia Lombardo de Ruiz en su libro titulado "Desarrollo Urbano de México Tenochtitlán según las fuentes históricas"; al efecto establece lo siguiente:

"Conocemos más de 2.000 casas teotihuacanas, entre grandes y pequeñas, que denominamos conjuntos, pues incluían recámaras, cocinas, pasillos, patios, templos, todo rodeado por un muro. Tienen de 4 a 30 piezas. Se supone que en cada conjunto habitarían entre 12 y 60 personas. Son excepcionales algunos conjuntos como el del barrio de Tlalmimilolpa, ya que muestran 175 divisiones...Todos contaban con un solo piso. Cuando poseen un considerable número de cuartos, se dividen éstos en pequeños grupos que claramente indican apartamentos."³

Como puede observarse, nuevamente podría relacionarse las características de las construcciones de los antiguos habitantes con las del condominio de tipo horizontal que actualmente se conoce; lo anterior, en virtud de lo transcrito en el párrafo anterior, en donde se mencionan algunas características similares a las del actual condominio de tipo horizontal.

En otra de las etapas históricas que los estudiosos del tema han llamado Teotihuacan II, que perduró hasta el año 350 d.c. las antiguas casas modestas fueron remplazadas por conjuntos residenciales.

"La naturaleza de estos conjuntos, obviamente residenciales, es sin embargo, algo confusa. A veces son llamados palacios, nombre correcto cuando se trata de la mansión de algún personaje. Pero muchos de ellos poseen gran número de piezas agrupadas, lo que sugiere casas de apartamentos. Es muy posible que allí vivieran familias relacionadas entre sí por nexos realmente de sangre o tribales, y seguramente formaban un grupo, con templo o templos comunes situados en el propio conjunto. Sea cual fuere, ello provocó gran densidad de población, sobre todo en ciertos barrios de la ciudad, que alcanzó unos 20 km. de extensión y contó con

³ "Gran Enciclopedia de la Historia de México. Tomo I", Editorial Salvat, México, 1974, Pág. 112.

unos 100.000 habitantes."⁴

En la época final de Teotihuacan, llamada Teotihuacan III, que abarca del año 350 al 650 d.c. el número de habitantes alcanzaba los 200.000, a pesar de que su área territorial no aumentó, sino por el contrario se redujo a 19 Km trayendo una serie de consecuencias debido a la densidad de población.

"Parece ser que el patrón de residencia más generalizado en la Ciudad de México, en todas las áreas y en todos los estratos sociales, era el de las casas multifamiliares, habitadas por individuos de un mismo linaje, debido a la escasez de terreno y al aumento de tráfico. Los nuevos matrimonios se establecían en el predio de sus antecesores, construyendo para sí uno o dos cuartos. El patio y el cihuacalli eran para el servicio familiar común. El número de familias nucleares agrupadas podía ser de dos a seis, sobrepasando este número sólo excepcionalmente.

Sin embargo, existían también casas unifamiliares... en donde la casa consta de un espacio de 5.01 m. X 5.84 m. aproximadamente. Un dormitorio al fondo separado por una subdivisión interna de una cocina y lugar de estar, que se encuentra al frente. En ocasiones, hay un taller artesanal a la entrada."⁵

En conclusión, no se puede afirmar que la figura del condominio no se haya conocido en México en la época precortesiana; lo anterior, en razón de todo lo transcrito en el desarrollo de éste punto; en donde es evidente que los antiguos habitantes sí conocieron un tipo de propiedad muy parecida a los actuales condominios, con partes privativas como podrían ser las recámaras; así como también partes de uso común como podrían ser los patios que conformaban las casas denominadas por los arqueólogos como conjuntos habitacionales; sin embargo, como no se sabe con precisión como regulaban este tipo de habitación los antiguos habitantes de la ciudad de México, no se puede afirmar que en la época precortesiana se encuentre el antecedente directo de los condominios modernos; pero lo que sí se encuentra y se

⁴ Ibid. Pág. 113.

⁵ LOMBARDO DE RUIZ, Sonia, " Desarrollo Urbano de México Tenochtitlán", Editorial Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1973, Pág. 76.

establece en ésta tesis es la existencia de una referencia histórica de este tipo de habitación en México; de ahí la afirmación que hace Manuel Borja Martínez y que es la siguiente:

"En la época precortesiana no se encuentran indicios históricos de que los naturales hayan conocido el condominio como tipo de habitación urbana."⁶

1.2. - EN LA EPOCA COLONIAL.

Tomando como base lo mencionado en el punto anterior, con relación a la naturaleza jurídica del condominio, es conveniente mencionar cómo estaba dividida ésta por los españoles, para que en base a ello, se indique si hubo o no indicios del condominio en tiempos de la colonia; misma que se inicia cuando es tomada Tenochtitlán por los españoles el 13 de agosto de 1521, tomando el Anáhuac el nombre de Nueva España, en donde gobernaría en nombre de los reyes católicos Hernán Cortés; es entonces cuando comienza una nueva vida al contacto de los dos pueblos: el español vencedor y el indígena vencido, quienes al unir sus mutuos recursos, inician la nueva cultura del pueblo mexicano.

El indígena y el español veían de distinto modo la propiedad y el uso de la tierra. Para el español, era un medio de adquirir riqueza y poder; mientras que para el indígena era la forma de satisfacer sus necesidades. Al iniciarse la fundación de las villas en la Nueva España, Cortés decidió repartir las tierras descubiertas. Los soldados que habían participado en la Conquista recibieron tierras como una forma de pagar sus servicios. Así surgió lo que se conoce como Mercedes Reales, que fueron las tierras repartidas a los conquistadores en pago de servicios prestados a la Corona, con objeto de que se fundaran los poblados y se colonizaran.

Otras formas de reparto que hicieron los conquistadores fueron las peonías y caballerías, que eran las extensiones de tierra concedidas a un

⁶ BORJA MARTINEZ, Manuel, "Nota sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Condominios en los Edificios". Año XIV, Octubre 1970, México, D.F. Pág. 15.

soldado de infantería y de caballería, respectivamente.

La propiedad comunal de los indígenas, posterior a la Conquista, tuvo también su origen en mercedes reales en virtud de que los reyes otorgaron a los pueblos indígenas derechos de propiedad comunal sobre tierras. Esta propiedad asumió cuatro formas. Fundo legal: a cada pueblo nuevo se le otorgaban 600 varas de tierra, que equivalía aproximadamente a 502 metros a partir del centro del pueblo que era la iglesia; El ejido: tierras de uso común situadas a la salida del pueblo; Repartimiento: se daban tierras a las familias del pueblo y los propios: tierras con cuyos productos se costeaban los gastos de la comunidad; eran administrados por el Ayuntamiento.

"En la Nueva España existían dos formas de propiedad: la privada y la comunal. La propiedad privada era ambicionada porque daba riqueza y poder. Se originó con las mercedes reales y se aumentó con los despojos a los indios, no obstante que la corona se preocupó por reglamentar y proteger la propiedad indígena. En consecuencia esta época se significó por el establecimiento y el incremento del latifundismo civil y eclesiástico. La propiedad comunal parecía a los pueblos y comprendía varias formas: se llamó "fundo legal" a los terrenos concedidos a los indios para la construcción de sus casas; "ejidos" a los que les dieron también a los indios para subsistir, empleándolos ya fuera para labores agrícolas o para el sostenimiento de sus ganados. El rey concedió, además, tierras llamadas de "propios" al establecer poblados indígenas o españoles, para sufragar con sus rendimientos, los gastos públicos."⁷

Una vez hecha la mención del como estaba dividida la propiedad en tiempos de la Colonia, se establecerá si hubo o no indicios del condominio en esta época de la historia de México y para ello, es conveniente recordar una de las características del condominio que es precisamente dar solución al problema de vivienda creado por el alto índice de población; basándose en lo anterior, se podrá concluir si existieron o no indicios del condominio en la Colonia y para ello es sumamente necesario establecer lo siguiente:

⁷ BARRON DE MORAN, C., "Historia de México", Editorial Porrúa, S.A., Vigésimocuarta Edición, México, 1992, Págs. 185 y 186.

"El tamaño de la población de México a la llegada de los españoles ha sido motivo frecuente de discusión. Alrededor de 1521, la población del México central era un poco mayor a 2.5 millones de habitantes más o menos dispersos en multitud de poblados. En los sesenta años posteriores, dicha población disminuyó a 1.9 millones en lo que podría calificarse como la mayor crisis demográfica de la Historia de México. Hacia fines del siglo XVI la población mexicana alcanzaba únicamente 2 millones de habitantes."⁸

"...de una manera general se puede afirmar que la ocupación del suelo en la Nueva España partió del centro de la periferia. A partir del antiplano central y fue abarcando primero las regiones circunvecinas, para luego extenderse a las zonas más distantes.

Desde el punto de vista geográfico se ocuparon primero las tierras altas, situadas entre 1500 y 2000 metros de altura, muy apropiadas para la agricultura de cereales y en donde ya existían asentamientos humanos desde épocas prehispánicas. Las tierras bajas de clima tropical, se utilizaron menos; exceptuando la zona del Golfo y las regiones azucareras de Morelos, Michoacán, Veracruz y Puebla. Las regiones montañosas, aunque poco propicias para la agricultura, empezaban a poblarse gracias a las minas.

Durante la primera fase de expansión aproximadamente de 1523 a 1570 se ocuparon las tierras que rodeaban la ciudad de México, el Valle de Toluca, la zona de Cuemavaca y Puebla. También hubo pequeños asentamientos alrededor de los centros mineros, de los cuales algunos se encontraban a gran distancia de la Ciudad de México. Pero las tierras ocupadas solo constituían una pequeñísima parte del territorio, ya que, hacia principios de la octava década del siglo XVI la mayor parte del suelo todavía estaba baldío."⁹

De todo lo anterior, puede deducirse que debido a la escasez de población en tiempo de la Colonia y al amplio territorio existente, era innecesaria la división de casas por pisos; lo anterior porque la Ciudad de México en aquella época crecía horizontalmente; en consecuencia, el aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos no era necesario.

⁸ LOMBARDO DE RUIZ, Sonia, Op. Cit. Pág. 80.

⁹ VON WOBESSE, Gisela, "La Formación de la Hacienda en la Época Colonial", Editorial UNAM. Instituto de Investigaciones Históricas, México, 1989, Pág. 85.

"De los reportes de los primeros contactos de México con España durante la conquista y posteriormente durante el virreinato, teníamos que concluir que al igual que en la época antigua, no se encuentran referencias serias o regulaciones que nos indiquen que la habitación en condominio haya sido popular, a pesar que durante la Colonia existieron inclusive ciudades amuralladas en nuestro país como en Europa. No se pueden dejar de mencionar casos aislados de superposición de propiedades como "la casa del minero Don José de la Borda, edificada en la segunda calle de San Francisco (hoy Avenida Francisco I. Madero) y del Coliseo (hoy calle Simón Bolívar) la cual se extiende en los planos superiores, sobre las construcciones vecinas, o las ciudades coloniales de Taxco y Guanajuato, en las que la topografía del terreno permitió que aprovechando los desniveles de las calles paralelas se construyeran habitaciones superpuestas con acceso por distintas vías públicas. En este último caso los propietarios de las casas ubicadas sobre la calle del nivel más bajo, permitían que se construyera otra edificación con salida hacia la calle del nivel más alto. La situación jurídica de los inmuebles fue regulada contractualmente, a través de servidumbres construidas sobre el predio bajo, como sirviente, y a favor del predio alto como dominante."¹⁰

1.3. - EN LA EPOCA LIBERAL.

Una vez que México alcanza su independencia, se suscitó la polémica entre monárquicos y republicanos, posteriormente entre centralistas y federalistas y finalmente entre conservadores y liberales; hasta que, cuando parecía que habían triunfado los liberales en la Revolución de Ayutla y con la Constitución de 1857, vinieron a la par dos guerras terribles, las más sangrientas de todo el siglo XIX, y ambas, lógicamente con un fondo ideológico: La Guerra de Reforma y la Intervención Francesa.

Durante esta época en la historia de México y que comprende prácticamente del año de 1824 a 1861, obviamente no era necesaria la construcción de condominios, puesto que en aquellos años aun no se hablaba de una propiedad de casas por pisos, ni mucho menos de una propiedad en condominio; lo anterior, en virtud de la escasa población que había en aquella época y al amplio territorio existente, que en gran parte, se

¹⁰ BORJA MARTINEZ, Manuel, "Naturaleza Jurídica del Condominio", Editorial Porrúa S.A., México, 1977, Págs. 54 y 55.

encontraba despoblado; basándose en lo anterior, no es sino hasta el año de 1870, como se verá en el siguiente punto de la presente tesis, cuando por primera vez el Código Civil para el Distrito Federal toca el tema de la propiedad de casas por pisos en su Artículo 1120; no obstante lo anterior, la figura del condominio se conoce hasta el año de 1954, situación que podrá apreciarse en los subsecuentes puntos de ésta tesis, en donde se tratarán de explicar diferentes factores históricos y sociales que orillaron a la creación del régimen de propiedad en condominio.

1.4. - LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE 1928 EN SU ARTICULO 951 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En México, la propiedad de casas por pisos es conocida en el año de 1870, lo anterior porque por primera vez el Código Civil se ocupa de esta forma de propiedad estableciéndola en su Artículo 1120.

Para el año de 1928, se presentó un proyecto de reformas al Código Civil de 1884, el cual culminó en un nuevo ordenamiento, proyectándose en el Artículo 951 a la propiedad dividida en pisos, siendo colocada en el capítulo VI denominado: De la copropiedad; redacción que quedaría de la siguiente forma:

*Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que debe contribuirse, se guardarán las siguientes reglas:

1. Las paredes maestras, el tejado o azótea y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor.
2. Cada propietario costeará el suelo de su piso.
3. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios.
4. Las escaleras que conducen al piso primero se costearán a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso de abajo; la que desde el primer piso

primero conduce al segundo se costeará por todos excepto por los dueños del piso de abajo y así sucesivamente."¹¹

En base a lo anterior y como es de observarse, tal ordenamiento legal hablaba de una propiedad dividida en pisos, más no de una propiedad en condominio. ¿Entonces cuándo surge dicho concepto y el motivo de señalar a esta forma de propiedad como condominio? Al respecto se dirá lo siguiente:

A partir del año de 1928, la propiedad dividida en pisos aumentó al grado tal que la aplicación del Código Civil se vio en serios problemas entre los ocupantes de los departamentos de los edificios, en el cual se combinaba la propiedad individual del departamento y la copropiedad de áreas comunes, por lo que era necesario encontrar una legislación especial que regulara a este tipo de propiedad.

Como una respuesta a la inquietud por regular a la propiedad de los edificios, se presentó ante el Ejecutivo de la Nación un proyecto de reformas y adiciones al Artículo 951 del Código Civil y estuvo a punto de irse a la Cámara de Diputados para su aprobación pero se consideró retrasar el proyecto, por lo que se le regresó el mismo al licenciado Gustavo R. Velazco quien era quien proponía dicha reforma.

En el año de 1953, una vez estructurado y modificado, se presentó una iniciativa de ley y una vez aprobado por ambas cámaras, se ordenó la publicación de la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales" en el Diario Oficial el 2 de Diciembre de 1954. En esta Ley se regulaba el contenido del artículo 951 del Código Civil y a fin de estar a corde con la materia que regulaba tal ordenamiento, fue necesario hacer una reforma al artículo 951 del Código Civil y así darle vida a la ley; es entonces cuando se emplea por primera vez el término "Condominio".

Como puede observarse, el Artículo 951 del Código Civil de 1928 resultaba ser bastante ambiguo porque se limitaba a establecer únicamente las reglas que deberían de observar y cumplir cada uno de los propietarios para mantener en buen estado las partes de uso común; así como también,

¹¹ BATIZA, Rodolfo, "Las Fuentes del Código Civil de 1928", Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, Pág. 588.

las de propiedad privada o exclusiva, todo ello con la finalidad de mantenerlos en buen estado para su uso y disfrute. Pero realmente no era lo suficientemente claro porque no establecía lo que debería entenderse por propiedad en condominio; es decir, no contemplaba de manera clara los requisitos esenciales para que pueda darse ésta, tales como: La combinación de un derecho singular y exclusivo de propiedad y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble; sino que únicamente hacía referencia a una propiedad dividida en pisos y no a una propiedad en condominio.

Cabe señalar que el referido artículo tampoco establecía la forma en que podría estar construido un inmueble. En efecto, el citado precepto legal se limitaba a establecer únicamente una casa perteneciente a distintos propietarios, dividida ésta en diferentes pisos; en cambio, la redacción del mismo artículo tal y como actualmente se encuentra en el Código Civil resulta ser más claro y preciso porque habla tanto de un derecho singular y exclusivo de propiedad, así como de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble; del mismo modo, establece las tres formas en que puede estar construido un condominio, siendo éstas las siguientes:

- 1) Vertical;
- 2) Horizontal y;
- 3) Mixto.

Como se puede apreciar, el artículo en estudio tal y como actualmente se encuentra redactado resulta ser más preciso para poder entender la propiedad en condominio; así mismo, establece que un inmueble podrá ser dividido en diferentes departamentos, casas, viviendas o locales, situación que el Artículo 951 del Código Civil de 1928 no contemplaba; sino que únicamente hacía referencia a una casa dividida en diferentes pisos; situación que, si se equipara a la definición que da José Luis Ordoñez del condominio, haría pensar que tal artículo se refería única y exclusivamente a un condominio de tipo horizontal, dejando fuera las otras dos formas en que puede estar construido un inmueble; tal apreciación, se puede deducir de la

siguiente definición de condominio:

"El condominio no es un edificio, sino que es un derecho o régimen de propiedad en el que los departamentos de uno o más edificios pertenecen a diferentes dueños. El condominio puede estar construido en forma vertical (edificios); horizontal (casas); o mixto (edificios y casas)..."¹²

1.5. - LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE 1954.

Para explicar la creación de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales del 2 de diciembre de 1954, es necesario hacer un breve comentario sobre las reformas que sufrió el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, puesto que la interpretación y aplicación de dicho artículo antes de las reformas del año de 1954 creaba serios problemas entre los ocupantes de departamentos de los edificios, en los cuales, se combinaba la propiedad individual del departamento y la copropiedad de las áreas comunes; en razón a lo anterior, era necesario encontrar una legislación especial que regulara a este tipo de propiedad situación que trajo como consecuencia una reforma al Artículo 951 del Código Civil, misma que fue publicada en el Diario Oficial el 15 de Diciembre de 1954 después de haber sido revisado el anteproyecto de reformas a dicho artículo y a la ley del 2 de diciembre de 1954 por el Lic. Gustavo R. Velazco en el año de 1953.

Este proyecto fue el que con algunas revisiones y modificaciones hechas por la Secretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas presentó el poder Ejecutivo a la Cámara de Senadores el 22 de octubre de 1954, en donde a través de sus sesiones de noviembre el Senado de la República le hizo algunas reformas en los puntos tocantes a bienes comunes, derecho del tanto y las sanciones impuestas al propietario

¹² ORDOÑEZ RUIZ, José Luis, " Mi Papá Compró un Condominio", Editorial Noriega, México, 1992, Pág. 15.

que en forma reiterada no cumplía con sus obligaciones; en éste sentido, el 16 de noviembre de 1954 fue cuando la Cámara de Diputados aprobó la minuta del proyecto de "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o locales"; así como también el proyecto de reformas al Artículo 951 del Código Civil, situación que era completamente necesaria porque antes de hacer esto, la ley reglamentaria o secundaria (Ley condominal de 1954) contenía nuevos conceptos que la ley que reglamentaba (Código Civil) no los tenía, de ahí que la ley reglamentaria estaba por encima de la ley que la reglamentaba; lo anterior, en razón de que no pudo haberse promulgado ésta ley condominal cuando todavía no se había modificado el Código Civil que le da origen; en este sentido, el Decreto que reforma al artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como la ley del 2 de diciembre de 1954 fueron publicadas en el Diario Oficial el 15 de diciembre de 1954, quedando la redacción de dicho artículo en los siguientes términos:

"DECRETO que reforma el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal. Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidencia de la República.

ADOLFO RUIZ CORTINES, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreta:

ARTICULO UNICO. Se reforma el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal como sigue:

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

elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo.

Saturnino Coronado Organista, S.P. Caleb Sierra Ramos, D.P. Gustavo Cárdenas Huerta, S.S. Blas Chumacero Sánchez, D.S..-Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro. Adolfo Ruiz Cortines. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Angel Carvajal. Rúbrica.*¹³

En conclusión, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954, fue muy importante porque fue la primera Ley de Condominios para el Distrito Federal; misma que se expidió con el propósito de regular el tipo de propiedad a que se refiere el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y territorios federales; disposición que cumplió con su cometido porque debido a ello se construyeron y multiplicaron en el Distrito Federal unidades habitacionales en las que se combinaba un derecho de copropiedad sobre elementos comunes y un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales. En efecto, la Ley Condominal de 1954 resulto ser de suma importancia por todas y cada una de las razones antes expuestas; además, porque era necesaria una legislación al respecto para resolver problemas como eran: La falta de vivienda, el escaso espacio habitable y la carencia de recursos económicos.

¹³ Diario Oficial de la Federación, México, D.F., Miércoles 15 de Diciembre de 1954. Tomo CCVII, Núm. 38, Pág. 1.

1.6. - LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1972.

Esta ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial el 28 de diciembre de 1972, constaba de siete capítulos que trataban: del régimen de la propiedad en condominio, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, de las asambleas y del administrador, del reglamento del condominio, de los gastos, obligaciones fiscales y controversias, de los gravámenes y de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio; en éste sentido, ésta ley resulta ser muy interesante por las críticas negativas que a la misma se le pueden hacer desde el punto de vista lógico jurídico y que son entre otras las siguientes:

La primera de ellas, se refiere a la forma en que se encontraba redactada en el año de 1972, pues violaba el principio de jerarquía de las normas; lo anterior, porque el artículo 951 del Código Civil de ese mismo año no contemplaba a la copropiedad horizontal, vertical y mixta; violando con ello el orden jerárquico normativo; lo anterior, por la simple y sencilla razón de que una ley reglamentaria o secundaria (ley condominal) no puede ir más allá de lo que dice la norma reglamentada o primaria (Código Civil). En tales circunstancias, se puede aplicar a manera de ejemplo el principio de Supremacía Constitucional, que es aquel en donde la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es el ordenamiento cúspide de todas las leyes secundarias u ordinarias que forman el sistema jurídico, en donde ninguna de ellas debe oponerse o violar a la constitución; de lo contrario, dicha ley carecería de validez.

Con lo anterior, se trata de demostrar con bases jurídicas que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal de 1972 tal y como se encontraba redactada carecía de validez, tan es así, que hubo necesidad de reformar el artículo 951 del Código Civil el 4 de enero de 1973; lo anterior, en virtud de que la Ley Condominal iba más allá de lo que trataba dicho artículo, situación que tuvo como finalidad respetar el principio de jerarquía.

Otra de las críticas negativas que a la ley condominal de 1972 se le puede hacer, es aquella que muy acertadamente hace Ernesto Gutiérrez y González en su libro titulado "El Patrimonio" en el cual, manifiesta tajantemente lo siguiente:

"La ley no puede ser sobre el Régimen, sino que "Regula" el régimen porque "SOBRE", según el Diccionario de la Lengua Española, quiere decir en su primera acepción "Sobre o encima de", y en su segunda acepción "ACERCA DE", y "ACERCA DE" el mismo diccionario manifiesta que quiere decir "Sobre la cosa de que se trata, o en orden a ella". Que sencillo hubiera sido decir que esa ley "Regula" El régimen..."¹⁴

Por último, otra de las tantas críticas negativas que a la Ley Condominal de 1972 se le puede hacer, es aquella que se refiere a la situación de que ésta servirá para el régimen de Propiedad en Condominio de "INMUEBLES"; sin embargo, cabe hacer mención y transcribir por ser de suma importancia el artículo tercero de la Ley Condominal que a la letra dice:

"Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves 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 y que pertenecieren a distintos propietarios..."

De la anterior transcripción, se deduce que si el Condominio es un "inmueble", ésta, palabra sale sobrando en el nombre de la Ley Condominal; lo anterior, porque sería más lógico que se le hubiese denominado únicamente "Ley que regula al Condominio".

Finalmente, se puede mencionar que la ley Condominal de 1972 contenía realmente el desarrollo del artículo 951 del Código Civil; situación que debió

¹⁴ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ignacio, "El Patrimonio", Editorial Porrúa S.A., México, 1995, Pág. 78.

de tomar en cuenta el legislador para derogar el contenido del referido precepto legal; lo anterior para dejar sin efecto la aplicación de dicho ordenamiento jurídico en relación a los problemas que surgieran con motivo de las relaciones de los diversos propietarios que contemplaba la Ley Condominal.

1.7. - LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1999.

Para el desarrollo de este punto, primeramente se mencionarán por ser de suma importancia los antecedentes que orillaron al legislador para la creación y entrada en vigor de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal (LPC); en donde habrá de regularse la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación de éste régimen de vivienda en propiedad que hoy por hoy es el generador de grandes problemas sociales.

***ANTECEDENTES**

PRIMERO. Con fecha 23 de abril de 1997 fue aprobada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

SEGUNDO. Con fecha 25 de abril de 1997 Representantes del Distrito Federal, enviaron a esta Cámara de Diputados la iniciativa que se menciona.

TERCERO. En sesión celebrada en ésta Cámara de Diputados el 8 de mayo de 1997, los secretarios de la misma dieron cuenta al pleno y, el Presidente de la mesa directiva turnó la iniciativa a las comisiones unidas de Vivienda y del Distrito Federal.

CUARTO. Para la elaboración del presente proyecto de dictamen, ambas comisiones integraron a su vez subcomisiones de trabajo.

QUINTO. Estas subcomisiones identificaron la problemática, a través de la realización de diversas reuniones de recepción de propuestas de organismos civiles, públicos y privados relacionados con el tema, como fueron: el foro metropolitano de unidades habitacionales, otros grupos de condóminos, la Procuraduría Social, el Colegio de Notarios, y la Cámara

Nacional de Comercio, todos ellos del Distrito Federal, así como la Compañía de Luz y Fuerza del Centro. Quienes contribuyeron sustancialmente con propuestas consideradas por las subcomisiones unidas en el estudio realizado para el anteproyecto del dictamen."

La nueva LPC, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1998 y que entrara en vigor el primer día de 1999, viene a sustituir a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada en el Diario Oficial el 28 de diciembre de 1972; la cual, resulta ser de suma importancia para normar adecuadamente el Régimen de Propiedad en Condominio; lo anterior, debido tanto al incremento de la población en México, que alcanza la cifra de 96.3 millones de habitantes aproximadamente; así como también la forma de ocupación del suelo en el Distrito Federal, misma que durante los últimos años, marcan una tendencia hacia el incremento de unidades habitacionales bajo éste régimen.

Con la entrada en vigor de esta Ley, se regulan con certidumbre jurídica y con precisión legal los requisitos y trámites para la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, mismos que deberán constar en escritura ante notario público e inscribirse en el registro público de la propiedad; y con el fin de que esta ley fuera clara y precisa para la sociedad y en específico para la condominal, el legislador dentro del título primero denominado "de la propiedad en condominio de inmuebles", estableció el objetivo del régimen e introdujo un glosario de términos utilizados con el fin de hacer más accesible y clara la ley en cita, tales como: áreas y bienes comunes, asamblea, extinción voluntaria, mayoría simple, procuraduría, reglamento y unidad de propiedad exclusiva; además sustituyó y dio la definición de los siguientes conceptos: "Unidades condominales " por "Condominio" y "Unidad condominal" por "Unidad de propiedad exclusiva"; del mismo modo, en el título quinto de ésta ley denominado "De los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular", se abre la posibilidad de que un condominio sea declarado de interés social, lo que permite:

Pagar tasas preferenciales en impuestos y servicios; Integrarse a los programas de prestación de servicios públicos, como: recolección de basura, seguridad pública, bacheo y cambio e instalación de luminarias; beneficios que desde luego, podrán gozar los habitantes de un condominio cuando

cuenten con una autoadministración, cuyo administrador deberá de estar registrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC) y; en el supuesto de contar con una autoadministración, los trámites para declararlo de interés social deberán de realizarse en la Dirección General de administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En términos generales, la LPC viene a regular los derechos, obligaciones, sanciones, el disfrute, ambiciones, comodidad, confort, felicidad y diversión; del mismo modo, dentro de sus innovaciones se encuentran las referentes a la definición de las funciones de los miembros que conforman la administración condominal y al reordenamiento de las acciones para el cuidado de los inmuebles y sanciones para quienes afecten la tranquilidad y comodidad de los demás, alteren los servicios del inmueble, tengan animales que atenten contra la seguridad, salubridad o comodidad de los condóminos e invadan áreas comunes.

Con la entrada en vigor de esta ley reformada, se amplían y precisan las facultades de la PROSOC; que es aquella institución encargada de vigilar y promover el cumplimiento de la LPC.

Así, entre las facultades conferidas a la PROSOC conforme a la entrada en vigor de la ley condominal, se encuentra la de dirimir controversias en unidades habitacionales, darles seguimiento y aplicar sanciones que podrán ser de 50 a 100 días de salario mínimo; ahora bien, con las nuevas reformas a dicha ley, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero de 2000, se aumentan las sanciones para los condóminos que con sus conductas infrinjan las disposiciones de la LPC, en los siguientes casos:

- Por afectar la tranquilidad habitacional, se aplicarán de uno a cien días de salario mínimo, aplicándose a todas aquellas personas que hagan ruido con instrumentos o música;

- Por conductas que alteren el estado físico de los inmuebles sin que ponga en riesgo el edificio, las sanciones serán de hasta doscientas veces el salario mínimo. Este tipo de multas se aplicará, por ejemplo, a los condóminos que no reparen las fugas de agua que ocurran en sus domicilios, pues un desperfecto de este tipo afecta el techo del vecino de abajo; y

- Por afectar el estado físico del inmueble o poner en riesgo la seguridad de éste o de las personas, se aplicará una sanción por el equivalente a

trescientas veces el salario mínimo.

Dicha dependencia, también podrá fungir como árbitro en conflictos condominales a petición de la parte afectada y aplicar sanciones; todo esto, con el fin de normar la vida en condominio; teniendo también la función de fedataria en la realización de asambleas de condóminos, autorizar y registrar libros de actas de asamblea, llevar a cabo el registro de administradores; así como también, tendrá la responsabilidad de promover una cultura de respeto, participación, tolerancia y diálogo para resolver los conflictos entre condóminos a través de cursos y talleres. Estos cursos, servirán para capacitar a los integrantes del comité de vigilancia y administradores; todo ello con la finalidad de instruirlos a través de módulos prácticos acerca de las técnicas y métodos para una administración condominal eficiente.

Otro de los cursos impartidos por la PROSOC, es aquel que se lleva a cabo directamente en condominios para ser dirigido a todos los condóminos en general; el cual consiste en visitar directamente unidades habitacionales, distribuyendo en cada vivienda folletos e información de los servicios que proporciona la PROSOC a través de la subdirección de repercusión Social de dicha dependencia; todo lo anterior, con el fin de que los condóminos tengan un conocimiento sobre sus derechos y obligaciones en términos de ley; y finalmente, existe un taller infantil de cultura condominal dirigido a niños de seis a 12 años de edad con el objetivo de fomentarles los principios de convivencia armoniosa en los condominios y unidades habitacionales; sembrando en ellos una nueva cultura condominal, pudiendo impartirse dicho taller en escuelas o directamente en las unidades habitacionales.

Entre otras de las atribuciones conferidas a la PROSOC conforme a la entrada en vigor de la LPC, está como ya se menciono líneas anteriores, el acudir a las asambleas cuando se ha roto el diálogo para la solución de un problema grave, a petición de: el comité de vigilancia, el administrador, o por lo menos el 25% de los condóminos; así como aplicar sanciones económicas previstas por la ley, previa la presentación de una queja y desarrollo de una conciliación entre las partes; misma que se lleva a cabo en el Centro de Atención Condominal (CAC) ubicado en la calle de Colima No.161 de ésta Ciudad, a través de la cual la PROSOC procura y coadyuva a que la ley condominal se cumpla en todos y cada uno de sus términos, y para ello existen una serie de servicios y procedimientos gratuitos que la misma Procuraduría hace llegar a la sociedad condominal como son entre otros los

siguientes:

- La orientación;
- Capacitación;
- Conciliación; y
- Registro.

Dentro del primero de ellos, se les da a los condóminos una orientación en materia condominal acerca de la LPC; así como también, se les da a conocer los derechos y obligaciones que como condóminos tienen y lo que pueden hacer para solucionar un conflicto; En el segundo, se capacita a través de talleres y cursos con la finalidad de saber organizar y celebrar asambleas, para ser administrador del edificio y para conocer los derechos y obligaciones que como condóminos tienen; En la conciliación, se convoca a la o a las partes en conflicto para buscar una solución por la vía del diálogo a los problemas entre condóminos o entre estos y su administrador y por último, en el registro, el CAC de la PROSOC, lleva a cabo el registro de administradores electos por las asambleas de condóminos y de los libros de actas de las mismas.

Entre otras de las tareas llevadas a cabo por la PROSOC a través de su Centro de Atención Condominal están las siguientes:

- Brindar asesoría gratuita para la elaboración de los reglamentos internos de los condominios y su registro;
- Agotar el procedimiento de conciliación y arbitraje en materia condominal;
- Dictar medidas de apremio (multas) a las personas requeridas que no acudan a las conciliaciones; y
- Aplicar multas cuando existan infracciones a la ley.

En conclusión, puede afirmarse que la LPC que entro en vigor el primer día del año de 1999, resulta ser de suma importancia por todas y cada una de las razones expuestas durante el desarrollo de éste punto como son: La regulación de la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del Régimen de Propiedad en Condominio; lo anterior, debido a lo importante que resulta para dar solución al gran desarrollo poblacional y a la forma de ocupación del suelo en la capital del país, que durante los últimos años, marcan una tendencia hacia el incremento de unidades habitacionales con el régimen de propiedad en condominio; tan es así, que para el futuro se calcula que más de la mitad de la población habitará en condominios. Este panorama, será generador de problemas sociales que básicamente propiciará el incremento en los niveles poblacionales en el Distrito Federal como consecuencia lógica, a su vez, de la generación de más vivienda y que repercutirá en la construcción de más conjuntos habitacionales.

Finalmente, el nuevo ordenamiento legal marca, por ejemplo, que el órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos. Otro elemento establecido, es el relativo a la protección civil, dado que hasta la fecha se carece de una política preventiva ante algún tipo de catástrofes; de igual manera, se define que la administración del régimen condominal estará a cargo de un administrador, mismo que podrá ser una persona física o moral y que deberá estar registrado ante la PROSOC, a la que a su vez, se le confieren mayores atribuciones ante la conflictiva social que representa el vivir en condominio.

Es evidente que la figura del condominio, tal y como se pudo observar en el presente capítulo, ha tenido que sufrir una serie de cambios e innovaciones debido a que ésta, ocupa un lugar importante en la sociedad y esto se debe primordialmente al incremento de la población que día tras día crece desmesuradamente, es por ello que una de las principales funciones del condominio, es dar solución al problema de la vivienda, que sin duda, es entre otros uno de los principales problemas que aqueja a la ciudad de México, tan es así, que hubo la necesidad de crear una Ley que reglamentara a éste tipo de propiedad, misma que con el paso de los años ha tenido que sufrir una serie de reformas conforme van aumentando las necesidades de la población; de igual manera, hubo la necesidad de crear a la PROSOC, que es aquella institución encargada de vigilar y promover el

cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones de la LPC.

CAPITULO II

TEORIA JURIDICO-SOCIAL DEL CONDOMINIO

- 2.1. - CONCEPTO DE PROPIEDAD.
- 2.2. - LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- 2.3. - EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- 2.4. - EL DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COPROPIEDAD.
- 2.5. - CONCEPTO DE CONDOMINIO.
- 2.6. - CONCEPTO DE CONDÓMINO.

2.1. - CONCEPTO DE PROPIEDAD.

Para dar el concepto de propiedad, es conveniente analizar los aspectos más generales de ésta figura, para que basándose en ello, se pueda dar un concepto que sea lo más concreto y preciso conforme al Derecho Mexicano; en este sentido, primeramente se mencionará cómo estaba considerada la Propiedad en el Derecho Romano, para pasar posteriormente al análisis de ésta figura conforme al Derecho Mexicano; y por último, se verán algunos de sus aspectos fundamentales como son: Forma de adquirirla, sus características y finalmente, en base a lo analizado se dará un concepto; así como también, se establecerán algunas limitantes que de la misma figura se derivan.

La Propiedad en el Derecho Romano.

"Este la consideraba como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa."¹⁵

Durante el Derecho Romano, los jurisconsultos agrupaban todos los atributos posibles de la propiedad en tres principales derechos: *jus utendi*, *jus fruendi* y *jus abutendi*. El primero de ellos, era el derecho de servirse de la cosa conforme a la naturaleza de la misma; el segundo, era el derecho de percibir los frutos que la cosa producía y de aprovechar sus productos; por último, *el jus abutendi*, era el derecho de hacer de la cosa un uso definitivo, de modo que el propietario de la cosa podía transformarla, consumirla o enajenarla.

La Propiedad en el Derecho Mexicano.

De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 27 Constitucional, la propiedad privada se deriva del derecho que tiene la Nación como propietaria originaria de las tierras para transmitir las a los particulares.

¹⁵ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones Tomo II, Vigésimaquinta Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, Pág. 80.

De lo anterior, se deduce que en México existen dos tipos de propiedad que son:

- **PROPIEDAD PUBLICA:** Es aquella que detenta el Estado sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio de la República Mexicana.

- **PROPIEDAD PRIVADA:** Es aquella que el Estado otorga a los particulares para que adquieran el dominio de las tierras; ésta a su vez, se subdivide en: Propiedad individual y propiedad en común. El condominio supone la tenencia de la propiedad privada en dos aspectos: Un derecho singular y exclusivo y un derecho de copropiedad. El propietario de una cosa puede usar, gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. El copropietario podrá servirse de las áreas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su destino.

En cuanto a las características de la propiedad y como se mencionó al inicio de este punto, antes que nada, es necesario entrar al estudio de algunos aspectos generales de la misma, para que en base a ello, se esté en la posibilidad de dar un concepto de ésta figura; así, algunas de sus características son las siguientes:

- Es un derecho absoluto. Esta cualidad ha sido controvertida porque si la propiedad tiene limitaciones que señala la ley, ya no sería absoluta; sin embargo, se dice que es absoluta porque la propiedad faculta al dueño de una cosa para hacer lo que quiera de ella; puede inclusive transformarla o destruirla, aun cuando con ello no obtenga provecho.

Por su parte, José Francisco Ruiz Massieu, opina lo siguiente en relación con éste derecho absoluto de la propiedad:

"El derecho de propiedad es una creación del Estado y no un derecho natural como sostenía el constitucionalismo jusnaturalista. La propiedad es de carácter derivada y es una creación jurídica social. Es un derecho relativo y contingente y no un poder jurídico absoluto.

El artículo 27 de nuestra Carta Magna previene que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional

corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada."

Si la Nación (a través del Estado) está facultada para transmitir el dominio de las tierras y las aguas a los particulares esa transmisión debe ser revocable y, por ende, es posible que la Nación lo recupere.

Agrega el citado precepto:

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

La propiedad entonces es una media patrimonial para cumplir una función social y no un derecho absoluto e individualista al que repugne toda limitación o modalidad."¹⁶

- Es un derecho exclusivo. Resulta ser que para que el dueño pueda hacer lo que quiera con su cosa, es preciso que no haya otro con derecho análogo. De esto resulta que una cosa no puede pertenecer en su totalidad a varios propietarios.

En cuanto a las formas de adquirir la propiedad, pueden clasificarse desde distintos puntos de vista en:

- Adquisiciones a título universal y a título particular: En la primera de ellas, se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, es decir, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo, siendo el ejemplo más representativo de ello la herencia; misma que puede ser legítima o testamentaria. Cuando en ésta última se instituyen herederos y legatarios hay transmisión a título particular.

- Adquisición a título oneroso y a título gratuito: En la primera de ellas, la

¹⁶ RUIZ MASSIEU, José Francisco, "Introducción al Derecho Mexicano. Desarrollo Urbanístico", Editorial UNAM. México, 1982, Pág. 32.

característica principal es aquella que se refiere a la transmisión del dominio de una cosa a cambio de una contraprestación, pues el adquirente tiene que pagar en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe; mientras que en la adquisición a título gratuito, el adquirente de un bien va a recibir éste sin tener que cubrir una contraprestación.

Por lo que se refiere a las limitaciones de la propiedad, es importante señalar que pese a ser la propiedad un derecho absoluto, puede tener a su vez limitaciones que obedecen a dos principales causas: Al interés social y un derecho de tercero.

En la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, existen algunas limitaciones respecto a la propiedad; mismas que se encuentran en su Artículo 27; debido a ello, es conveniente mencionar en el presente trabajo de tesis algunas de ellas, siendo las siguientes:

"Los extranjeros no pueden tener bienes raíces si no convienen ante la Secretaría de Relaciones Exteriores considerarse como nacionales en todo lo que se refiere a bienes. No pueden tener bienes en una franja de 100 Km en las fronteras, ni en una de 50 Km en las playas".

"Las asociaciones religiosas llamadas iglesias no pueden tener ni administrar bienes raíces, ni capitales impuestos sobre ellos".

"Las instituciones de beneficencia pública o privada, las científicas o de enseñanza o de ayuda recíproca, sólo podrán tener las raíces indispensables para su objeto y capitales impuestos sobre raíces por menos de diez años".

Otra de las limitantes contempladas dentro del Artículo 27 Constitucional respecto a la propiedad, es la expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización; misma que se encuentra establecida en su párrafo segundo, que a la letra dice:

"Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Al igual que el Artículo 27 Constitucional, el Artículo 130 del mismo ordenamiento legal, contempla una limitante respecto a la propiedad. Este artículo priva a los ministros de cualquier culto para que puedan adquirir bienes por herencia; así como también a no recibir por ningún título inmuebles ocupados por asociaciones religiosas; del mismo modo, tampoco pueden heredar a otros ministros del mismo culto.

Una vez analizadas las principales características de la propiedad, se dará un concepto de ésta figura; mismo que quedaría en los siguientes términos:

La propiedad, es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para su uso, disfrute o disposición.

Por su parte, el Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal establece lo siguiente:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

De la anterior definición, se puede desprender que ni el derecho de goce, ni el de disposición son absolutos; sino que la propiedad implica algunas restricciones o limitaciones tal y como lo establece el mismo precepto legal. A manera de ejemplo, se transcribirán algunos artículos del mismo ordenamiento legal referentes a la propiedad para demostrar lo anteriormente establecido.

"ARTICULO 838. No pertenecen al dueño del predio los minerales o substancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la Nación."

Este artículo, claramente pone de manifiesto una limitante para el dueño del predio, porque aunque éste sea el propietario y tenga el derecho exclusivo sobre esa cosa, no podrá gozar y disponer según éste precepto, de

los bienes que pertenezcan a la Nación.

"ARTICULO 839. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a éste predio."

En éste artículo, claramente se pueden apreciar algunas limitantes al dueño de un predio para no causarle daños y perjuicios al predio vecino a causa de excavaciones o construcciones que éste haga a su propiedad, pudiendo ocasionarle problemas a la propiedad vecina.

"ARTICULO 840. No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario."

Este artículo, es el más significativo para demostrar que ni el derecho de goce ni el de disposición son absolutos; lo anterior, en virtud de que éste reglamenta el aspecto negativo, teniendo íntima relación con el Artículo 1912 del mismo ordenamiento legal; artículo en el cual, se consagra el principio no solo para el derecho de propiedad, sino para el ejercicio de todo derecho, impidiendo un perjuicio a terceros cuando el titular no obtiene utilidad alguna al ejercitarlo.

De igual manera, la propiedad cuenta con aspectos positivos, y un ejemplo de ello, es aquel que se encuentra en el Artículo 836 del Código Civil, mismo que reza lo siguiente:

"La autoridad puede; mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo."

El fin de transcribir y explicar cada uno de los artículos señalados en líneas anteriores, fue para reforzar la definición que establece el Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal; así como también, para dar a entender que pese a que una de las características de la propiedad es la exclusividad, la cual consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de los demás, ésta exclusividad tendrá a su vez limitaciones respecto a la propiedad tal y como se trató de explicar a través de los diversos ejemplos tomados como base del Código Civil para el Distrito Federal.

2.2. - LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La propiedad en condominio, es aquella que se desprende del Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. ¿Pero cuándo surge realmente ésta figura? Para contestar tal interrogante, es necesario remitirse a lo ya establecido en el capítulo primero de la presente tesis; en donde se mencionó que la propiedad dividida en pisos, es conocida en México en el año de 1870, año en el que surge el Código Civil para el Distrito Federal, colocando a la propiedad en su Artículo 1120; en donde se hablaba no de una propiedad en condominio, sino de una propiedad dividida en pisos, por lo que era necesario reformar tal ordenamiento legal; situación que se dio en el año de 1928, año en el cual se presenta un proyecto de reformas al Código Civil de 1884, pero no obstante lo anterior, a partir del año de 1928 la propiedad dividida en pisos aumentó, situación que trajo como consecuencia serios problemas al aplicarse el Código Civil debido a que no existía una legislación aplicable o especial que regulara a la propiedad individual del departamento y la copropiedad de áreas comunes; en base a ésta situación, no es sino hasta el año de 1954 cuando es publicada la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales "; situación que traería como consecuencia una reforma al Artículo 951 del Código Civil y así darle vida a la ley antes mencionada; es así que surge por primera vez el término "Condominio".

En relación a lo anterior, cabe recordar lo ya establecido en el capítulo

primero del presente trabajo de investigación, en donde quedó de manifiesto lo necesario que era una reforma al Artículo 951 del Código Civil; lo anterior, porque la ley reglamentaria (Ley Condominal) contenía nuevos conceptos que la ley que reglamentaba (Código Civil) no los contemplaba; de ahí que algunos juristas dijeran que la ley reglamentaria estaba por encima de la ley que reglamentaba, esto porque no era posible que primero se promulgara la Ley Condominal, cuando todavía no se había modificado el Código Civil que le da origen; sin embargo, no obstante lo anterior, debido a que la ley condominal resultaba insuficiente para seguir reglamentando a la propiedad en condominio, dicha insuficiencia traería como consecuencia otra reforma al Artículo 951 del Código Civil; misma que tenía como objetivo emplear los nuevos conceptos de la arquitectura, figuras y formas de la construcción. Una vez reformado tal precepto legal, surge una nueva ley condominal denominada "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal" publicada en el Diario Oficial el 28 de Diciembre de 1972, misma que entraría en vigor tres días después de su publicación; la cual estaría más acorde a la realidad social del México moderno.

Después de haber hecho un breve recordatorio sobre el surgimiento de la propiedad en condominio, se estará en la posibilidad de responder la interrogante hecha al inicio de éste punto con relación a su surgimiento, y al respecto se dirá lo siguiente:

Es hasta el año de 1954 cuando surge la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales" misma que regulaba el contenido del Artículo 951 del Código Civil; pero con el fin de estar acorde con la materia que regulaba dicho ordenamiento legal, era necesaria una reforma a éste artículo y así darle vida a la ley condominal; es entonces cuando se emplea por primera vez el término "Condominio"; en éste sentido, es hasta el año de 1954 cuando empieza la historia moderna del condominio, cuando en la ley se expresa el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales y la copropiedad sobre los elementos comunes.

Para concluir, la exposición de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto de 1972 establecía lo siguiente con relación a la propiedad en Condominio:

"La propiedad en condominio ha resultado ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos. Es decir, se trata de un excelente instrumento para lograr el bienestar social, a bajo costo, entre otras causas, por el ahorro familiar en tiempo y dinero para trasladarse a los centros de trabajo, de abastecimiento y aun de recreación, así como el empleo de medios de transporte; sin que por otra parte, se le ocasionen trastornos a núcleos de población; que por tradición, costumbre y relaciones sociales, se encuentran arraigados en determinados lugares de la ciudad. Con ello, se logra además, el óptimo aprovechamiento de las obras de infraestructura existentes limitándose al crecimiento urbano horizontal."¹⁷

2.3. - EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Para el desarrollo de éste punto, es sumamente necesario establecer el concepto de condominio, para que en base en ello se sigan los mismos lineamientos que marca la Ley Condominal respecto a la constitución y extinción del régimen de propiedad en condominio.

"Artículo 3º. Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves 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 y que pertenecieren a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute."

En lo que respecta a la constitución del régimen de propiedad en condominio, el artículo 4º. de la Ley de la materia establece lo siguiente:

"La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán

¹⁷ GUZMAN ARAUJO, Gerardo, "El Condominio", Editorial Trillas, Tercera Edición, México, 1992. Pág. 142.

ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva."

Respecto a los requisitos que exige la ley de la materia para que pueda llevarse a cabo la constitución del régimen de propiedad en condominio, éstos se encuentran establecidos en su Artículo 9°. que a la letra dice:

"El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

- I. El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3° de esta ley;
- II. El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y
- III. Derogada."

Por lo que respecta a la fracción I del artículo anterior, ésta se refiere a la combinación de un derecho exclusivo de propiedad sobre la unidad de propiedad exclusiva que todo condómino tiene; así como también, al derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Para llevar a cabo la constitución del régimen de propiedad en condominio, ésta se deberá de realizar a través de un trámite correspondiente ante la ventanilla única de la delegación del Distrito Federal que sea competente al domicilio en que se encuentre ubicado el inmueble y llenar el formulario que al efecto se proporcione según el caso particular que se desahogue. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal por las atribuciones que le confieren diversos ordenamientos, particularmente, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tienen una intervención activa y directa en materia condominal. En términos generales y de conformidad con el Artículo 54 del Reglamento de la Ley de Desarrollo

Urbano del Distrito Federal establece que:

"Cuando se pretenda establecer el régimen de propiedad en condominio y ello implique la realización de cualquiera de las obras a que se refiere la licencia de construcción, bastará con obtener dicha licencia. En los demás casos no se requerirá la licencia de condominio."

Por su parte el artículo 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

"La licencia de construcción es el documento que expide la delegación por medio del cual se autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar, o demoler una edificación o instalación..."

En términos generales, dentro de los requisitos que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para obtener la licencia de construcción se encuentran los siguientes:

- Solicitud suscrita por el propietario o poseedor;
- Nombre, denominación o razón social de los interesados, y en su caso, el representante legal;
- Domicilio para oír y recibir notificaciones; y
- Ubicación y superficie del predio de que se trate;

Cuando se trate de obra nueva:

- Constancia de alineamiento y número oficial de los documentos siguientes: certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación de usos del suelo permitidos, o en su caso, licencia de uso de suelo. Para su tramitación ante la ventanilla delegacional se requiere: Solicitud en original y copia, debidamente firmada, copia simple de la boleta predial actualizada, comprobante del pago de derechos e identificación oficial

vigente del solicitante;

- Cuatro tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos de utilizar; y

- Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación.

Cuando se trate de ampliación o modificación:

- Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: Certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación de usos del suelo permitidos, certificación de acreditación de usos del suelo por derechos adquiridos, o en su caso, licencia de uso del suelo;

- Dos tantos del proyecto arquitectónico, estructural y memoria de cálculo, firmados por el director responsable de obra y el corresponsable; y

- Autorización de uso y ocupación anterior, o licencia y planos registrados anteriormente.

Cuando se trate de reparación:

- Proyecto estructural de reparación y memoria de cálculo, firmados por el director responsable de obra y el Corresponsable; y

- Constancia de alineamiento y número vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación de usos del suelo permitidos, certificación de acreditación del uso del suelo por derechos adquiridos, o en su caso, la licencia de uso de suelo.

¿Pero realmente qué se necesita para constituir el régimen de propiedad en condominio?. Al respecto, el Artículo 10 de la Ley Condominal reza lo

siguiente:

"Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

I. La licencia de construcción, o a falta de esta, la constancia de regularización de construcción.

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen; si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regimenes condominales independientes;

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 unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

V. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;

VI. El valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal;

VII. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5º. y 6º. de esta ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX.- Derogada;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;

XI. Derogada

XII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros..."

Como es de observarse, para que pueda constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio, se tienen que reunir una serie de requisitos; mismos que se podrán resumir de la siguiente forma:

1. - Tiene que ser un acto jurídico formal mediante el cual se establezca esa modalidad de propiedad. De conformidad a la doctrina aceptada por la legislación mexicana, el acto jurídico es la manifestación de voluntad de una o varias personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Para que el propietario o propietarios del inmueble realicen la constitución del régimen de propiedad en condominio se requiere que demuestren ser dueños del mismo, tengan capacidad legal y manifiesten su voluntad en una escritura pública, misma que servirá como título suficiente para enajenar por separado las unidades privativas, de tal forma que éstas queden inscritas independientemente a través de un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz. Este título es el que se conoce como escritura constitutiva, misma que equivale al acta de nacimiento del régimen de propiedad en condominio; lo anterior, en virtud de que ésta es la documentación técnico jurídica que describe la ubicación, dimensiones, medidas, colindancias y construcciones del inmueble en general y, en particular, de cada unidad de propiedad exclusiva; así como su valor asignado, los bienes de propiedad común, etc.

2. - Tiene que existir la combinación de un derecho exclusivo de propiedad que cada condómino tendrá sobre su unidad de propiedad exclusiva y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble. En efecto, los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio, tendrán partes de uso común y podrán pertenecer a distintos dueños. Una vez reunidos todos y cada uno de los requisitos anteriores, quedará debidamente conformada la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio; misma que podrá sufrir modificaciones si es que éstas se aprueban en asamblea general extraordinaria; a la que deberán de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, requiriendo sus resoluciones de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

Una vez llevada a cabo la asamblea general extraordinaria conforme a lo establecido en la propia ley de la materia y en el supuesto de tratar el asunto relativo a la extinción del régimen de propiedad en condominio, ésta al igual que su constitución deberá de constar en escritura pública e inscribirse en el registro público de la propiedad.

2.4. - EL DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COPROPIEDAD.

"En el estado actual del derecho es opinión generalmente aceptada por las legislaciones, la doctrina y la jurisprudencia, que cuando una casa pertenece por pisos a distintas personas, cada una de ellas es titular de un derecho de propiedad exclusiva sobre su piso o departamento. Nuestra legislación, siguiendo éstos principios, ha declarado en el artículo 951 del Código Civil que cada uno de los dueños de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre éstos."¹⁸

Para poder entender lo antes expuesto, es conveniente establecer qué se entiende por propiedad exclusiva, para ello, es conveniente transcribir el concepto que da la ley condominal; una vez hecho lo anterior, se verá que existen de igual forma restricciones a las que el titular de un departamento, casa o local en calidad de propietario tiene que sujetarse al ejercer su derecho de propiedad exclusiva.

Al respecto la Ley Condominal en su Artículo 2º. establece lo siguiente:

"Para los efectos de ésta ley se entiende por: ... UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo."

¹⁸ BORJA MARTINEZ, Manuel, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., México, 1994, Pág. 109.

En efecto, una característica importante para que pueda darse la propiedad exclusiva, es aquella en donde el departamento, vivienda o local de un edificio, debe de gozar de un cierto grado de independencia con relación a los demás; lo anterior, para efecto de que el condómino tenga un derecho de propiedad y de uso exclusivo sobre el departamento, casa o local y de los elementos anexos que le correspondan tales como los que menciona el artículo 16 de la ley condominal, siendo éstos los siguientes:

- Estacionamiento;
- Cuartos de servicio;
- Jaulas de tendido; y
- Lavaderos.

Y termina diciendo éste Artículo:

"... y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente."

Para acabar de entender ésta situación, es pertinente establecer la gran diferencia que existe entre propiedad exclusiva y elemento o bien común; porque mientras en la propiedad exclusiva debe de existir un cierto grado de independencia con relación a los demás departamentos, viviendas o locales; en los bienes o elementos comunes, existe una característica muy importante, porque éstos son comunes de un cierto grupo de propietarios; es decir, éstos bienes no son ni de propiedad exclusiva de un propietario, ni tampoco pertenecen pro indiviso a la totalidad de éstos. Un ejemplo de ello, sería la existencia de un patio o corredor en un edificio, en donde éstos pueden ser generales para el servicio de todos los que habitan el edificio, pero también puede ser posible que existan patios o corredores que sirvan para el uso de un cierto sector de viviendas, departamentos o locales de un edificio. ¿Pero en qué forma el dueño de un departamento, casa o local

constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio puede hacer uso de su derecho exclusivo? Al respecto el Artículo 8º. de la LPC establece lo siguiente:

"...podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la ley."

Como puede observarse y de acuerdo al contenido del artículo anterior, se le dan facultades al titular de un departamento, vivienda, casa o local para que haga valer sus derechos en calidad de propietario; de igual manera, se menciona que se podrá hacer uso de ese derecho con las limitaciones establecidas por la propia ley. Tales limitantes, se refieren a que un condómino podrá hacer uso de su propiedad exclusiva siempre y cuando sea en forma ordenada y tranquila y no podrá ni deberá de utilizarla para fines contrarios a su destino o a los expresados en su escritura constitutiva o a los expresados en su reglamento interno; tampoco podrá realizar obras o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva que afecten la estructura del edificio; en este sentido, el Artículo 23 de la LPC establece lo siguiente:

"Los condóminos, y en general los habitantes del condominio no podrán:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

III. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravengan lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI. Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley ambiental del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

VII. Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general;

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos; y

IX. Realizar obras en la propiedad individual que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito 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 parte exclusiva de una unidad condominal..."

Después de analizar el derecho de propiedad exclusiva que el dueño de un departamento, casa o local constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio puede ejercitar, así como las limitantes que tiene que acatar al ejercer éste derecho; surge algo realmente curioso pero cierto. En la obra de Manuel Borja Martínez titulada "La propiedad de pisos o departamentos en derecho Mexicano", se hace hincapié sobre el derecho de propiedad privada o exclusiva, en donde cita la opinión del autor Felix Alvarez Cascos, quien dice lo siguiente:

"Lo que en un piso hay de propiedad privada, es decir, no compartida con nadie, a favor del que se llama su dueño, es nada o casi nada, porque si se

tiene en cuenta que las paredes que le limitan en sentido vertical son comunes de todos, si se tiene en cuenta igualmente que lo que en realidad es piso, es decir, la parte de tabla, ladrillos o de otra materia sobre la cual se pisa o se anda, es o puede ser a la vez techo del piso inferior, y el techo propio es al mismo tiempo suelo del piso que está encima, hay en este caso una especie de medianería horizontal, y a semejanza de lo que ocurre con la otra, no es dueño del piso ni el de arriba, aunque sea él quien ha de costearlo, ni el de abajo, sino los dos; y como consecuencia, lo único que puede llamar suyo, y de nadie más, el titular del piso (suponiendo que no haya tabiques interiores, y aun así habría algo que decir) es el aire que entra y sale por puertas y ventanas."¹⁹

Por lo que respecta a la copropiedad, la LPC establece lo siguiente en su Artículo 17:

"El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio."

Por su parte Rojina Villegas dice lo siguiente:

"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre su parte alicuota."²⁰

Para entender realmente a la copropiedad, es necesario ir desmembrando el concepto antes señalado, para que basándose en ello, se pueda comprender dicha figura; así como también, algunos aspectos de la misma, siendo éstos los siguientes:

¹⁹ BORJA MARTINEZ, Manuel, Op. Cit. Pág. 112.

²⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. Pág. 111.

1. - Sus características;
2. - Tipos de copropiedad;
3. - Formas de copropiedad;
4. - Derechos y obligaciones de los copropietarios; y
5. - Fin o terminación de la copropiedad.

Pero antes de ir desarrollando cada uno de los aspectos anteriores, es sumamente importante aclarar qué se entiende por las palabras "pro indiviso y parte alícuota"; palabras que se desprenden del concepto de copropiedad que da Rojina Villegas.

Por la palabra pro indiviso, se entiende la no-división de las partes; Ahora bien, por parte alícuota, se entiende una parte de la cosa.

Para Rafael Rojina Villegas la parte alícuota es:

"...una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Puede decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos."²¹

Una vez hecha la aclaración anterior, se explicará cada uno de los aspectos que comprenden dicha figura; mismos que ya fueron mencionados en líneas anteriores.

1. - Sus características:
 - Pluralidad de personas en una misma relación;
 - indivisión material de la cosa;

²¹ Ibid. Pág. 112.

- Titularidad cualitativamente igual de todos los partícipes;
- Existe sobre una cosa corporal; y
- Cada partícipe tiene una parte alicuota que se individualizará o materializará si se divide la cosa.

2. - Tipos de copropiedad.

Estos pueden ser:

A) Con división. Es en donde existe una excepción a la regla general de la copropiedad, puesto que una característica esencial de ésta figura es el indiviso, es decir la no-división de la cosa; sin embargo, el Artículo 939 del Código Civil menciona ésta excepción, estableciendo lo siguiente:

"Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible."

B) Sin división. Este tipo de copropiedad refuerza el concepto general de ésta figura toda vez que se refiere a la indivisión de la cosa, es decir, al indiviso; al respecto, el Artículo 940 del Código Civil establece lo siguiente:

"Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados."

3. - Formas de copropiedad:

- Voluntarias y forzosas. En la primera de ellas, existe la característica esencial de la ausencia de obligatoriedad de permanecer en la indivisión, y ejemplo de ello se encuentra plasmado en la primera parte del artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal; mismo que ya fue transcrito líneas

anteriores. En la copropiedad forzosa, existe la característica de la no-división de la cosa debido a su propia naturaleza y al no existir procedimiento, ni posibilidad física de terminar con la indivisión, ello obliga a que la copropiedad sea en forma forzosa. Un ejemplo de éste tipo de copropiedad, se da entre los propietarios de casas divididas por pisos o departamentos, en donde se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes del edificio que tienen que ser objeto de una copropiedad forzosa; por ejemplo con las paredes medianeras, escaleras, cimientos, patios, etc.

- Copropiedad temporal y permanente. Si una copropiedad es temporal, se refiere a que la misma sea voluntaria; por el contrario, si se habla de una copropiedad permanente, se refiere sin duda alguna a la copropiedad forzosa.

- Copropiedad reglamentada. Es aquella que se da cuando el legislador le va a dar una forma especial, tomando en cuenta ciertas características y conflictos. Un ejemplo de ello sería la copropiedad sobre los bienes comunes cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a distintas personas.

- Copropiedad sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad. La mayoría de las veces, la copropiedad va a recaer sobre un bien determinado, pero podría darse el caso que recaiga sobre un patrimonio; el cual estará integrado por su activo y pasivo. Un ejemplo de ello, sería la herencia en donde los herederos tendrán una parte de la herencia; es decir una parte alícuota que van a tener en el haber hereditario.

- Copropiedad por acuerdo entre vivos y por causa de muerte. La primera de ellas, se puede dar a través de un contrato; en tanto que en la segunda, se puede originar a través de un intestado o sucesión legítima.

4. - Derechos y obligaciones de los copropietarios.

En virtud de que el Artículo 951 del Código Civil se refiere a un derecho exclusivo de propiedad y a uno de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de un inmueble constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, es conveniente mencionar por ser de suma importancia tanto los derechos y obligaciones a los que están sometidos los copropietarios; siendo éstos los siguientes:

- De uso y disfrute de la cosa común en su totalidad. (Art. 943, C. Civil.);
- A pedir la división de la cosa común siempre que no se trate de una copropiedad con indivisión. (Art. 939, C. Civil.); y
- Plena propiedad de su parte alícuota de un copropietario, los demás tienen derecho a que en igual de condiciones se les prefiera en la enajenación. (Arts. 950, 973, y 974 del C. Civil).

En cuanto a las obligaciones que deben de cumplir los copropietarios, la más importante es la siguiente:

- Participar en los gastos de conservación de la cosa. (Art. 944, C. Civil)

Como es de observarse, debido a que en la copropiedad una cosa o un derecho van a pertenecer pro indiviso a varias personas; éstas a su vez van a contar con derechos respecto de los mismos; los cuales se pueden sintetizar de la siguiente manera:

- Usar la cosa conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad;
- Pedir en cualquier tiempo la cosa común; y
- El derecho a la plena propiedad de su parte y a la de los frutos o utilidades que le correspondan.

Finalmente, se mencionarán algunos de los bienes o elementos comunes, porque son estos los que pertenecen en copropiedad a todos los propietarios de los elementos privativos; pero antes de hacer mención de ellos, se dará su definición, que conforme al Artículo 2º. de la LPC consiste en lo siguiente:

***Para los efectos de ésta Ley se entiende por:**

AREAS Y BIENES COMUNES: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por ésta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento.*

Por su parte Antonio de Ibarrola dice lo siguiente:

"Son ellos... los elementos y partes del edificio que se consideran comunes, por ser necesarios, para la existencia, seguridad, comodidad, de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante."²²

Para la LPC son objeto de propiedad común:

*Artículo 25...

I. El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles, interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general,

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y vigilantes; más los destinados a las 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, elevadores, 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 ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

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

V. Cualquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento..."

Cabe hacer mención por ser de suma importancia, que el derecho de cada condómino sobre los elementos y partes del condominio que se

²² DE IBARROLA, Antonio, "Cosas y Sucesiones", Editorial Porrúa, S.A., México, 1997, Pág. 404.

consideren comunes, será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

5. - Fin o terminación de la copropiedad.

La copropiedad, puede terminar por voto de la mayoría o sencillamente por dividir la cosa objeto de la copropiedad o por destrucción, enajenación, renuncia o abandono y por prescripción.

Al respecto, el Artículo 976 del Código Civil establece lo siguiente:

"La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario."

2.5. - CONCEPTO DE CONDOMINIO.

En el presente punto, materia de éste trabajo de investigación, no solamente se dará el concepto de condominio; sino que también se hará alusión a los diferentes tipos que existen; así como también, se explicarán los órganos básicos que lo conforman, pues sin la existencia de éstos, todo inmueble constituido bajo el régimen de propiedad en condominio contaría con una problemática mayor de la que existe; de ahí, la importancia de éstos órganos, cuya tarea es precisamente lograr el buen funcionamiento, la vida en armonía y sobre todo, evitar el deterioro del condominio, entre otras funciones.

De lo anterior, se puede decir que los órganos básicos del condominio son los siguientes:

1. - La asamblea general;
2. - El administrador; y
3. - El comité de vigilancia.

Es importante recordar una de las principales características del condominio, que es precisamente dar solución al déficit de vivienda creado por la reducción de espacio que ha creado el alto índice de población que día a día crece desmesuradamente. Hecho el señalamiento anterior, a continuación se dará el concepto de condominio; para posteriormente, dar una breve explicación de cada uno de los órganos que lo conforman; así como también, las funciones o atribuciones con las que cuentan.

Primeramente se transcribirá lo que establece el Diccionario Porrúa en relación al condominio; el cual, establece lo siguiente:

"Se da éste nombre a la nueva modalidad de copropiedad de edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas, oficinas o locales comerciales. Surgió ésta modalidad a principio de los años 50 en la ciudad de México como una manera de obtener la mayor utilidad posible de un terreno construyendo sobre él propiedades verticales y enajenando éstos por pisos o secciones del edificio. El condominio se encuentra previsto en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones que lo rigen quedan establecidas en la ley condominal.

El condominio constituye en sí una asociación de recursos para constituir o adquirir inmuebles destinados a la habitación o para oficinas, consultorios médicos, etc. Con partes o elementos comunes y de los gastos de administración y mantenimiento de éstas."²³

Por su parte la Ley condominal establece lo siguiente en su Artículo 3°:

"Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute..."

²³ Diccionario Porrúa. Historia, Biografía y Geografía de México. Tomo I, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, Pág. 48.

Por otra parte y de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 27 Constitucional, la propiedad privada se deriva del derecho que tiene la Nación como propietaria originaria de las tierras para transmitir las a los particulares; basándose en lo anterior, el condominio supone la tenencia de la propiedad privada en dos aspectos: Un derecho singular y exclusivo y un derecho de copropiedad. El propietario de una cosa puede usar, gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. El copropietario podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni tampoco impida a los copropietarios usarla según sus derechos.

De lo anterior, puede deducirse que las principales características del condominio son las siguientes:

1. - Es un grupo de departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble;
2. - Puede ser: Horizontal, vertical o mixto;
3. - Es susceptible de aprovechamiento independiente;
4. - Pertenece a distintos propietarios;
5. - Existe sobre él un derecho singular y exclusivo; y
6. - Existe sobre él un derecho singular de copropiedad.

Por su parte, Gerardo Guzmán Araujo y José Luis Ordoñez, respectivamente dicen lo siguiente:

"Es el inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixto susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos y partes comunes de carácter indivisible."²⁴

²⁴ GUZMAN ARAUJO, Gerardo, Op. Cit. Pág. 22.

"El condominio no es un edificio, sino que es un derecho o régimen de propiedad en el que los departamentos de uno o más edificios pertenecen a diferentes dueños. El condominio puede estar construido en forma vertical (edificios); horizontal (casas); o mixto (edificios y casas). La palabra condominio significa que dos o más personas tienen dominio sobre algo que constituye un conjunto; en este caso es un conjunto de viviendas de un inmueble que pertenecen a diferentes dueños."²⁵

En síntesis, puede decirse que el condominio es un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble perteneciente a distintos propietarios; combinándose sobre éste un derecho singular y exclusivo de propiedad y un derecho en común de copropiedad, pudiéndose construir en forma vertical (en éste caso todos son propietarios del suelo); horizontal (cada pedazo de terreno tiene su dueño, pero también hay áreas comunes), o mixto.

Una vez establecido el concepto de condominio, a continuación se mencionarán las características que tienen los diferentes tipos de condominios; mismos que como ya ha quedado establecido, éstos pueden ser: Horizontales, verticales o mixtos;

Al respecto el Artículo 5º. de la LPC establece lo siguiente:

"Los condominios de acuerdo a sus características de estructura y uso, podrán ser:

I Por su estructura:

a) Condominio vertical. Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un

²⁵ ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. Op. Cit. Pág. 15.

derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c) Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II Por su uso:

a) Habitacional. Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios. Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial. Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos, Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores."

En cuanto a los órganos esenciales del condominio, el más importante es la asamblea general de condóminos, conocida también como el órgano supremo del condominio. La asamblea, es la máxima autoridad de la autoadministración. Es una instancia democrática que toma las decisiones por mayoría simple de votos presentes y en la que pueden expresarse todos los puntos de vista. Con la participación de los condóminos la asamblea:

- Acuerda las normas para la convivencia y el funcionamiento del condominio;

- Nombra y de ser necesario, remueve al comité de vigilancia y al administrador;

- Establece las cuotas a cargo de los condóminos, tomando en cuenta las características del condominio; así como fijar las tasas moratorias que deberán de cubrir los condóminos en caso de incumplimiento en el pago de cuotas; del mismo modo, va a establecer la forma en que deberán de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las mismas;

- Revisa y aprueba los estados de cuenta y los presupuestos de gastos;

- Modifica la escritura constitutiva del condominio y aprueba o reforma el reglamento del mismo;
- Resuelve la clase y monto de la garantía que debe otorgar el administrador respecto al desempeño de sus funciones;
- Examina y aprueba los estados de cuenta que someta el administrador; así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;
- Discute y acuerda asuntos de interés general; y
- Puede modificar el reglamento interno del condominio.

Es importante hacer mención de una cuestión bastante interesante en relación a las facultades de la asamblea general de condóminos; facultades que aunque ésta sea la máxima autoridad del condominio, sus decisiones siempre deben de estar de acuerdo a la normatividad.

Respecto al funcionamiento que en la práctica lleva a cabo la asamblea general de condóminos es el siguiente:

Esta se reúne cada seis meses en sesiones ordinarias y se convoca a extraordinarias cuando los condóminos lo consideren urgente. Los convocantes son el administrador, el comité de vigilancia o por lo menos el 25% del total de los condóminos (en éste último caso, deberán de acreditar la convocatoria ante la PROSOC).

Generalmente en la práctica, la convocatoria para asamblea deberá de incluir para su validez, una serie de requisitos, mismos que podrían resumirse de la siguiente forma:

El tipo de asamblea de que se trate, lugar, fecha, hora, asuntos a tratar y quien o quienes convoca, debiéndose entregar a todos los condóminos; además de fijarla en lugares visibles. Al momento de llevarse a cabo la asamblea, ésta será presidida por quienes la convocaron, a falta de éstos, por quien designe la asamblea; gozando cada condómino de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el valor total del condominio establecido en la escritura constitutiva. En el supuesto de que exista representación, el reglamento

podrá facultarla, pero en ningún caso una persona podrá representar a más de dos condóminos con carta poder simple; restricción que también deberá acatar el administrador, dado que éste no podrá representar a un condómino en las asambleas. Durante la celebración de la asamblea, el secretario de la misma, deberá asentar el acta en el libro de actas que haya autorizado la PROSOC; debiendo firmarse éstas actas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia y los condóminos que así lo hayan solicitado.

Es importante señalar que al momento de llevarse a cabo la celebración de la asamblea, debe de existir un porcentaje del total de los condóminos, esto con la finalidad de acreditar la asistencia que exige la ley de la materia; siendo así que en la primera convocatoria debe de existir el 75% de los condóminos; en la celebración de la segunda, se requerirá de la mitad de los condóminos más uno, es decir, la mayoría simple del total de estos, finalmente en la tercera convocatoria, ésta podrá celebrarse con los condóminos que se encuentren presentes.

Como es de observarse, la ley de la materia exige un porcentaje para poderse llevar a cabo la asamblea general de condóminos; pero del mismo modo, exige un lapso de tiempo para poder convocar a asamblea. Convocatoria que como ya ha quedado señalado, podrá hacerse por el administrador, el comité de vigilancia o por lo menos el 25% del total de los condóminos; Así, las convocatorias para la celebración de asamblea, se notificarán a los condóminos o sus representantes mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento.

Para la celebración de las asambleas, éstas se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo.

Por último, cuando por la importancia del o los asuntos a tratar se considere necesario, podrá el administrador o por lo menos el 25% de los condóminos solicitar la presencia de un fedatario público o de un representante de la PROSOC.

Un aspecto de especial importancia dentro del proceso de realización de la asamblea ocupa la notificación de la convocatoria, toda vez que en gran parte de las veces no se cumple en los términos formales del derecho. En efecto, la fracción II del Artículo 34 de la LPC establece dos tipos de notificación: Mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva y la colocación de la misma en los lugares de mayor tránsito del condominio. En el supuesto de que no se pudiera notificar al condómino por no habersele encontrado en su departamento, podrá dejársele la convocatoria por debajo de la puerta de su domicilio y asentar el notificador tal hecho en acta por separado firmada ante dos testigos. Este mismo procedimiento, podrá hacerse también en el supuesto de quienes se nieguen a firmarla de recibido.

Por otra parte, la PROSOC requerirá para declarar válida la convocatoria hecha por el 25% del total de los condóminos, los siguientes documentos:

- Escritura pública de propiedad en condominio de cada convocante;
- Identificación oficial con fotografía del dueño del inmueble convocante; y
- Copia del recibo del impuesto predial.

Es incuestionable que ha sido de gran provecho para los condóminos la incorporación de la PROSOC en este proceso, porque anteriormente para acreditar la convocatoria del 25% del total de los condóminos se tenía que recurrir a un notario, lo que significaba erogaciones que nunca estaban disponibles.

De igual forma, la LPC establece los diferentes tipos de asamblea que existen, mismos que se encuentran señalados en sus Artículos 31 y 32, que a la letra dicen:

*Artículo 31.....Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I. Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II. Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley: cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción."

"Artículo 32. Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el reglamento, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;

II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que solo den servicio o sirvan a un edificio, manzana o ala. Serán convocadas por el administrador y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la asamblea general del condominio o afectarlo; y

III..."

Antes de las reformas a la LPC, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de febrero de 2000, ésta ley establecía un periodo de tres meses para la celebración de las asambleas generales ordinarias, situación que parecía exagerada el establecer la celebración trimestral de éste tipo de asambleas.

Cabe señalar que el Centro de Atención Condominal de la PROSOC cuenta con un área encargada de acreditar convocatorias y programar asambleas; y debido a que una asamblea puede ser convocada por el Administrador, el Comité de Vigilancia o cuando menos por el 25% del total de los condóminos, existen dos procedimientos para que la Procuraduría intervenga en su desarrollo:

A) CONVOCATORIA DE ASAMBLEA EN CONDOMINIOS ORGANIZADOS

- El Administrador o el comité de Vigilancia solicitarán por escrito la participación de la PROSOC en la asamblea;

- El solicitante deberá acreditar su personalidad. Si es Administrador, con su registro de Administrador vigente y si se trata del comité de vigilancia quien convoca, con la copia del acta de asamblea en donde fueron designados;

- La Unidad encargada de organización de condóminos, proporcionará al promovente o promoventes la convocatoria y agendará su participación en asamblea a celebrarse;

- Cuando menos cinco días antes de la celebración de la asamblea, el solicitante o solicitantes deberán presentar los acuses de recibido de los condóminos convocados ante la PROSOC; y

- En la celebración de la asamblea, el representante de la Procuraduría informará al administrador electo, que debe presentarse en el CAC a efecto de realizar el trámite para la autorización del libro de actas de asamblea y para obtener su registro de administrador, así como su asistencia a la capacitación o actualización que imparte la Dirección de Repercusión Social, de la PROSOC conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la LPC.

B) CONVOCATORIA DE ASAMBLEA EN CONDOMINIOS NO ORGANIZADOS.

- Cuando menos un 25% del total de los condóminos, solicitarán por escrito a la PROSOC la acreditación de la convocatoria para celebrar asamblea, debiendo acompañar:

- Copia simple de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y copia simple del reglamento interno certificado ante Notario Público;

- Copia simple de identificación oficial de cada uno de los firmantes; y
- Documento idóneo que acredite la propiedad de cada solicitante, como copia simple de escritura individual, contrato de compraventa, boleta predial, etc.
- La Unidad de organización de condóminos recibirá la solicitud y la documentación antes señalada para proceder al análisis correspondiente y en su caso integrará un expediente y agendará la participación de la PROSOC en la Asamblea respectiva; y
- En la celebración de la asamblea, el representante de la PROSOC informará al administrador electo, que debe presentarse en el CAC a efecto de realizar el trámite para la autorización del Libro de Actas y para obtener su Registro de Administrador, así como su asistencia a la capacitación o actualización que imparte la Dirección de Repercusión Social de la PROSOC, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 38 de la LPC.

Una vez analizado el órgano supremo del condominio que es la asamblea general de condóminos, a continuación se analizarán las funciones o atribuciones con las que cuenta su segundo órgano esencial y que es el administrador.

Al respecto, Gerardo Guzmán Araujo dice lo siguiente:

*Es el representante legal, persona física o moral que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos. En el primer año es designado por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio y en los subsecuentes es nombrado y removido libremente por la asamblea de condóminos.¹²⁶

²⁶ GUZMAN ARAUJO, Gerardo. Op. Cit. Pág. 21.

Por su parte, la LPC establece lo siguiente en su Artículo 37:

"Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general en los términos de ésta Ley y el reglamento."

De lo anterior, puede deducirse que el administrador, ya sea persona física o moral, tiene el carácter de mandatario, puesto que se va a obligar a ejecutar por cuenta de la asamblea, la ley y el reglamento interno los actos jurídicos que se le encomiendan.

Por lo general en el Distrito Federal se registran cuatro tipos de administración:

- Administración de uno de los mismos vecinos electo en asamblea general, sin pago de honorarios por sus servicios;
- Administración de uno de los vecinos electo en asamblea general, con pago de honorarios por sus servicios;
- Administración externa de persona física: Cuando se contrata por prestación de servicios profesionales a una persona ajena al condominio; y
- Administración externa de persona moral: Cuando se contrata por prestación de servicios profesionales a una empresa.

Operan sin embargo, algunos condominios que han organizado su administración a través de grupos, normalmente integrados por un administrador, un tesorero y un secretario. Como no es una forma legalmente establecida por el ordenamiento de la materia, no obstante que la determinación haya sido producto de un acuerdo de la asamblea general, no se incluye dentro de las categorías de administraciones. De la misma manera quedan excluidos los Administradores de Asociaciones Civiles, que si bien son ampliamente aceptados por el Código Civil, la LPC no los acepta.

En realidad, pocos vecinos quieren hacerse cargo de la administración de un condominio. Necesariamente el sentir de los condóminos se orienta a que lejos de crearse un ambiente favorable para la convivencia, la

autoadministración provoca enemistades con los vecinos y problemas que duran más allá que el turno de la administración.

En cuanto a los requisitos que exige la Ley de la materia para que se pueda desempeñar el cargo de administrador, se encuentran señalados en el Artículo 38, mismo que reza lo siguiente:

* Para desempeñar el cargo de administrador.

I. En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas; y

II. En el caso de persona física o moral deberá acreditar experiencia en la administración condominal.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en ésta materia.

El nombramiento deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría, dentro de los tres días hábiles siguientes, a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.*

Respecto a lo anterior, con la entrada en vigor de la LPC, publicada en el Diario Oficial el 31 de Diciembre de 1998, no tan solo se hizo obligatorio el registro de administradores, sino que también se tendrá que participar en alguno de los cursos que al efecto imparte semanalmente la PROSOC. Cabe señalar que en la práctica el registro de administradores adquirirá importancia en la medida en que los condóminos vayan tomando conciencia en lo importante que resulta para la vida condominal desempeñar el cargo de administrador.

Una vez hecho el nombramiento, tanto el administrador interno como el externo, tendrán un plazo de treinta días posteriores para que asistan a los cursos impartidos por la PROSOC; los cuales se dividen en cuatro módulos prácticos acerca de las técnicas y métodos para su administración condominal eficiente, cuyo contenido es el siguiente:

-MODULO I: Organización, convocatorias de asambleas, motivación, participación y técnicas grupales;

-MODULO II: Conciliación, arbitraje, sanciones, reglamento interno;

-MODULO III: Protección civil, seguridad pública, energía eléctrica, servicios generales; y

-MODULO IV: Estados de cuenta, expedición de recibos, informes contables, forma de inversión.

Con el fin de que el nombramiento del administrador, ya sea interno o externo tenga plena validez frente a terceros y autoridades, éstos tendrán que presentar una serie de documentos ante la PROSOC para su debido registro; siendo los siguientes:

Para el caso de una administración interna serán:

- Libro autorizado de actas de asamblea, donde conste el nombramiento del administrador en el acta de asamblea respectiva;

- Convocatoria y acuses de recibo de los condóminos convocados;

- Copia simple de identificación oficial; y

- Dos fotografías recientes.

En el supuesto de una administración externa, deberán de presentarse:

- Si es persona moral, se deberá presentar escritura constitutiva de la empresa y el poder que acredite su personalidad;

- Copia de la escritura constitutiva del condominio;

- Copia del reglamento interno, debidamente certificado por el Notario Público que expidió la escritura constitutiva;

- Convocatorias y acuse de recibo de los condóminos convocados;

- Acta de Asamblea pasada ante la fe del Notario Público, donde conste el nombramiento;

- Copia simple de identificación oficial; y

- Dos fotografías recientes.

Respecto a las funciones o atribuciones del administrador se encuentran las siguientes:

1. - Convocar a asamblea en los términos establecidos en la Ley de Propiedad en condominio;

2. - Ejecutar los acuerdos de asamblea; y

3. - Recaudar las cuotas, dando un recibo correspondiente; debiendo contener dichos recibos como mínimo los siguientes datos:

- Recibo;

- Folio;

- Nombre y dirección del condominio;

- Nombre de quien realiza el pago;

- Número de departamento y edificio;

- Cantidad con número y letra;

- Concepto de la aportación;

- Periodo correspondiente;

- Fecha de la realización del pago; y

- Firmas del administrador y del condómino.

4. - Presentar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta que contenga:

- Estado de aportaciones y cuotas pendientes;

- Relación de ingresos y egresos del mes anterior;
 - Saldo y los fines para los que se destinarán los fondos del mes siguiente; y
 - Saldo de las cuentas bancarias y sus respectivos intereses.
5. - Llevar un libro de actas de asamblea debidamente autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal.
 6. - Ordenar la documentación de condominio.
 7. - Cuidar los bienes y servicios del condominio.
 8. - Atender las operaciones de instalaciones y servicios generales.
 9. - Debido a su investidura de representante legal, podrá realizar convenios y llevar controversias ante autoridades e instituciones públicas o privadas.
 10. - Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad condominal.
 11. - Exigir con la representación de los demás condóminos el cumplimiento de las disposiciones de la LPC y el reglamento interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad correspondiente.
 12. - Cuando la asamblea designe nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos, incluyendo estados de cuenta, valores, muebles y demás bienes que tuviere bajo resguardo y responsabilidad.
 13. - Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones y violen las disposiciones de la LPC.

De todo lo anterior, se podría afirmar que la figura del administrador es realmente indispensable en un condominio; de ahí que éste sea uno de los órganos esenciales del mismo, dado que gracias a su ardua labor que lleva a cabo, puede realizar acciones que fomenten la sana convivencia, el respeto,

tolerancia, responsabilidad, participación y solidaridad en un condominio; además, si un condominio cuenta con todos y cada uno de sus órganos esenciales y existe una buena organización, todo inmueble constituido bajo el régimen de propiedad en condominio podrá ejercer a través de sus habitantes los derechos y obligaciones previstas en la LPC.

Por último, se hará alusión al tercer órgano básico con que debe contar un condominio y que es precisamente el Comité de Vigilancia.

Al respecto, la LPC establece lo siguiente en su Artículo 47:

"Los condominios deberán de contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales."

Como es de observarse, en el artículo anterior, no existe una base sólida que determine en qué casos o por cuantas viviendas se podrá designar a un vocal, lo que consecuentemente deja al arbitrio de la interpretación de los condóminos la definición.

De lo anterior, puede deducirse que el comité de vigilancia es un grupo colegiado compuesto por dos o hasta cinco condóminos electos por la asamblea, que apoya pero que también es contrapeso del administrador, aún cuando éste sea externo. Los integrantes del comité de vigilancia, para su fiel desempeño, reciben capacitación de la PROSOC; integrándose por un presidente, el cual, no podrá reelegirse en forma consecutiva, y de uno a cuatro vocales, de los cuales la mitad están impedidos para reelegirse consecutivamente.

Entre las principales funciones y atribuciones del comité de vigilancia se encuentran las siguientes:

- Vigilar el cumplimiento de los acuerdos y el desempeño del administrador, e informar a la asamblea general de condóminos sus observaciones;
- Revisa y dictamina los estados de cuenta presentados por el administrador;
- Valida las actas de asamblea;
- En caso de ser necesario, cuando la asamblea lo determine puede contratar una administración profesional;
- Convoca a asamblea en ausencia o ante el incumplimiento del administrador;
- Da su conformidad para la realización de obras en los bienes comunes e instalaciones generales de los edificios;
- En casos delicados, puede solicitar la presencia de un funcionario de la PROSOC al momento de llevarse a cabo la asamblea;
- Apoya al administrador en sus observaciones sobre el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos;
- Exige que el administrador lleve un inventario completo y actualizado de los muebles, aparatos e instalaciones;
- Rendir anualmente un informe; y
- Representar a los vecinos ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja los ordenamientos de la materia; siempre y cuando dicha indicación provenga de la asamblea.

Indudablemente y en base a lo anterior, es sumamente necesaria la existencia de los tres órganos esenciales del condominio, es realmente indispensable para el buen funcionamiento del mismo, porque a través de éstos se puede hablar de una buena organización en la que los condóminos podrán gozar de todos y cada uno de sus derechos y cumplir con sus obligaciones; lo anterior, en razón de que la organización implica: Participación, diálogo y tolerancia.

Por lo tanto, existiendo una buena organización de las tres figuras básicas del condominio que son: la asamblea general de condóminos, el administrador y el comité de vigilancia, permitirá sin duda alguna, mejorar los servicios y desarrollar las acciones necesarias para evitar o detener el deterioro de los inmuebles, es decir, cuidar el patrimonio familiar.

2.6. - CONCEPTO DE CONDÓMINO.

El artículo 15 de la LPC establece lo siguiente:

"Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario."

Cabe hacer mención que antes de las reformas a la LPC publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero de 2000, dicho precepto legal se encontraba redactado en los siguientes términos:

"Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario."

Como es de observarse, antes de las reformas a la Ley Condominal del 10 de febrero de 2000, resultaba realmente ilógico la pretensión del legislador en unir un derecho (el de propiedad), con un hecho (el de posesión); requisitos esenciales desde el punto de vista del legislador para que una persona física o moral fuera considerada como condómino; situación que en la vida cotidiana condominal resultaba ilógica, puesto que una persona podía ser propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva del condominio y no estarlo poseyendo; sin embargo, no obstante lo anterior,

no puede dejar de ser considerado condómino por la simple razón de que en todo momento podía ejercer su derecho de voto en las diversas asambleas que se celebraban para tratar asuntos relacionados con el condominio; en éste sentido y en específico el Artículo 21 de la Ley de la materia, antes de las reformas a la ley del 10 de febrero de 2000 establecía lo siguiente:

"...EL condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso arreglarán entre sí quién debe 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 momento el condómino será solidario de las obligaciones del usuario. . . "

De lo anterior, se deduce que si un condómino daba en arrendamiento su departamento, vivienda, casa o local, éste siempre sería considerado condómino y contaría con su derecho de voto a pesar de no estar en posesión de su propiedad; lo anterior, porque en la práctica se estila que al momento de llevarse a cabo una asamblea, independientemente de su tipo, el que asiste es el propietario del departamento, vivienda, casa o local, con el fin de hacer valer su derecho de voto que tiene como condómino, a menos que éste le haya conferido dicha facultad a la persona que esté en posesión de su unidad de propiedad exclusiva, en cuyo efecto deberá de notificar dicha representatividad al administrador del condominio para los efectos a que hubiere lugar.

Hechas las anteriores observaciones, realmente resulta favorable para la sociedad condominal el que se haya reformado dicho precepto legal; lo anterior, por todas y cada una de las razones que anteceden.

CAPITULO III

EL DERECHO DE DEFENSA DEL CONDÓMINO DEUDOR FRENTE A LA EXIGENCIA DEL PAGO

3.1. - LAS CUOTAS PREVISTAS PARA OBLIGACIONES COMUNES.

3.1.1. - MANTENIMIENTO.

3.1.2. - ADMINISTRACION.

3.2. -CONCEPTO DE COMPENSACION Y EXCEPCIONES PERSONALES.

3.3. - SANCIONES PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.

3.4. - LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

3.4.1. - CONCILIATORIO.

3.4.2. - ARBITRAJE.

3.4.2.1. - AMIGABLE COMPOSICION.

3.4.2.2. - ESTRICTO DERECHO.

3.5. - EL DERECHO DEL DEMANDADO DE DEFENDERSE EN JUICIO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL.

3.6. - ACTITUDES QUE PUEDE ASUMIR EL CONDÓMINO DEUDOR FRENTE A LA DEMANDA.

3.1. - LAS CUOTAS PREVISTAS PARA OBLIGACIONES COMUNES.

Es pertinente señalar que toda persona que vive bajo el régimen de propiedad en condominio cuenta con derechos y obligaciones, esto gracias a la existencia de una legislación al respecto; en éste sentido, toda persona que viva bajo éste régimen tiene que gozar de ciertos derechos, pero a su vez tiene que cumplir conforme a la ley de la materia con ciertas obligaciones, todo esto, con la finalidad de tener una inmejorable convivencia, mayor vigilancia, seguridad, gran ahorro en los gastos de mantenimiento, conservación y un aumento importante en el valor del condominio.

Así, entre los principales derechos que puede gozar un condómino se encuentran los siguientes:

- Tienen derecho exclusivo sobre su departamento, casa o local;
- Compartir la propiedad de todas las áreas comunes e instalaciones del condominio o conjunto habitacional; todo esto con la finalidad de poder utilizarlas y disfrutarlas; y
- Tienen derecho a organizarse en una autoadministración y a participar en la toma de decisiones sobre su condominio.

Por lo que respecta a las obligaciones que todo condómino tiene que cumplir, se encuentran las siguientes:

- Cooperar con el pago de cuotas para establecer:
 1. - El fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que genera la administración, operación y servicio de las áreas comunes del condominio. Para poder dar cumplimiento a éste tipo de cuotas, el importe de las mismas se establecerá a cargo de cada condómino distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.
 2. - El fondo de reserva, para cubrir la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, así como obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de éste tipo de cuotas se

establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

3. - Para casos de emergencia, en cuyo caso se tendrán que establecer cuotas extraordinarias, mismas que procederán en dos supuestos:

A) Cuando el fondo de mantenimiento y administración no son lo bastante suficientes para cubrir un gasto corriente extraordinario; en cuyo caso, el importe de las cuotas se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; y

B) Cuando el fondo de reserva no es suficiente para cubrir el precio de algún implemento, reparaciones mayores, realización de obras de mantenimiento, etc. En éste supuesto, el importe de las cuotas será distribuido de acuerdo a lo establecido para el fondo de reserva.

En relación a lo anterior, es importante recordar que la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio; en éste sentido, ésta será la encargada de establecer las cuotas para gastos y obligaciones comunes. Lo anterior, quedó establecido en el capítulo segundo de la presente tesis, en donde se hizo alusión a los órganos esenciales del condominio, así como sus principales funciones o atribuciones con las que éstos cuentan.

En lo que respecta a la asamblea de condóminos, quedó señalado que entre sus facultades o atribuciones está precisamente el establecer las cuotas que cada condómino tiene que cumplir, facultad que se encuentra señalada en el Artículo 35 fracción V de la Ley condominal, misma que establece lo siguiente:

"La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán de cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las mismas..."

Como ya ha quedado señalado, sin duda alguna la asamblea general de

condóminos es la encargada de establecer las cuotas; pero cabe hacerse la pregunta ¿En base a qué? Y la respuesta que se daría sería obviamente a las necesidades del condominio.

Basándose en lo anterior, cabe señalar que el administrador será la persona encargada de cuantificar las necesidades del condominio y presentarlas en un presupuesto; así como el recaudar de los condóminos lo que a cada uno de ellos les corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y reserva; así como el de cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general de condóminos. Una vez recaudadas las cuotas, el administrador tendrá que entregar recibo por el pago correspondiente, mismo que contendrá como mínimo los siguientes datos:

- Recibo;
- Folio;
- Nombre y dirección del condominio;
- Nombre de quien realiza el pago;
- No. de apartamento y edificio;
- Cantidad con número y letra;
- Concepto de aportación;
- Periodo;
- Fecha de realización del pago; y
- Firmas, tanto del administrador como del condómino que está realizando el pago.

Como ya ha quedado señalado, entre las principales obligaciones que tiene que cumplir todo condómino, está precisamente el pagar las cuotas previstas para obligaciones comunes; mismas que servirán para establecer los fondos de administración, mantenimiento, el de reserva y para casos de emergencia.

Basándose en lo anterior, es permanente dentro de los condóminos el dilema de saber a quién se le da la responsabilidad de cumplir con éste tipo

de situaciones: Al dueño, a su arrendatario, aquél que haya recibido el inmueble en donación, préstamo, al adquirente a plazos, mediante un crédito, o al titular original. Para despejar tales dudas y con en fin de tener más claras dos situaciones que jurídicamente tienen diversa connotación, como son la posesión y la propiedad, conviene recurrir al Artículo 791 del Código Civil, que precisa:

"Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada."

Por su parte, el Artículo 798 del mismo ordenamiento establece:

"La posesión da al que la tiene la presunción del propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído."

3.1.1. - MANTENIMIENTO.

Como ya ha quedado señalado en el punto anterior, entre las principales funciones que todo condómino tiene, se encuentra precisamente la obligación de cumplir con el pago puntual de las cuotas establecidas para gastos y obligaciones comunes, mismas que se establecerán para constituir el fondo de administración y mantenimiento, el fondo de reserva y para gastos extraordinarios.

En lo que respecta al fondo de mantenimiento, se mencionó que éste será destinado para cubrir los gastos necesarios, mismos que servirán para dar servicio a todos aquellos destinados a la administración; así como también a las áreas y bienes comunes, permitiendo con ello su buen

funcionamiento; del mismo modo, se hizo mención que el importe de éstas cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

3.1.2. - ADMINISTRACION.

Gracias a la aportación de las cuotas que todo condómino tiene la obligación de cumplir, puede constituirse el fondo de administración; que al igual que el fondo de mantenimiento, éste servirá para cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios de las áreas comunes del condominio.

En obviedad de inútiles repeticiones, se omitirá mencionar la forma y periodicidad en que se establecerán las cuotas que todo condómino tiene la obligación de cumplir para constituir el fondo de administración; lo anterior, en virtud de que éste seguirá los mismos lineamientos establecidos para constituir el fondo de mantenimiento, mismos que ya han quedado señalados líneas anteriores.

En conclusión, tanto el fondo de mantenimiento como el de administración se ocuparán para pagar lo que requieran las áreas comunes como son: El pago de alumbrado, agua, aseo, vigilancia, entre otros.

Finalmente, se transcribirá por ser de suma importancia lo que establece el Artículo 58 de la LPC, mismo que reza lo siguiente:

**Ambos fondos en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista del mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El importe de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.*

*La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.**

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

3.2. -CONCEPTO DE COMPENSACION Y EXCEPCIONES PERSONALES.

En virtud de referirse la LPC en su Artículo 57 a la compensación, excepciones personales, así como a supuestos legales que no podrán hacerse valer con la finalidad de evadir el pago que todo condómino tiene la obligación de cumplir para constituir el fondo de administración y mantenimiento, es necesario establecer el concepto de éstas dos figuras legales; lo anterior, con la finalidad de poder entenderlas, puesto que la mayoría de la sociedad condominal, que es la que tiene mas roce con la citada ley, carece de conocimientos legales que no le permiten saber realmente el alcance, así como también su significado legal que puede tener el citado artículo en su persona, máxime, si es que ésta se encuentra en el supuesto de ser un condómino moroso o deudor.

Otro de los motivos de establecer el concepto de éstas dos figuras legales, es para saber si realmente el Artículo 57 de la ley condominal, está ajustado a derecho, porque de lo contrario, estaría contraviniendo tanto disposiciones legales; así como también, las garantías constitucionales del condómino deudor, lo anterior en el supuesto de poder hacerse valer dichas figuras.

Basándose en lo anterior, se darán diferentes conceptos sobre compensación, siendo éstos los siguientes:

Ernesto Gutiérrez y González la conceptúa como:

* La compensación es una figura que extingue deudas por partida doble, y se entiende como la forma admitida o que establece la ley, en virtud de la cual se extinguen por ministerio de la ley dos deudas, hasta el importe de la menor, y en las cuales los sujetos titulares reúnen la calidad de acreedores y deudores recíprocamente.²⁷

²⁷ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa, S.A., México, 1999, Pág. 1125.

Rafael de Pina Vara, dice:

"Es el modo de extinción de las obligaciones recíprocas que produce su efecto en la medida en que el importe de una se encuentra comprendido en el de la otra (arts. 2185 a 2202 del Código Civil para el Distrito Federal). El demandado en juicio que oponga la compensación lo hará precisamente al contestar la demanda, y nunca después (art. 272 del código de procedimientos civiles para el distrito federal)."²⁶

Tomando como base los anteriores conceptos, a continuación, se propondrá un caso, que aunque parezca absurdo, podría darse en la realidad social que a diario se vive en un condominio.

Resulta que Pedro en su calidad de condómino y deudor, teniendo conocimientos de plomería, repara a ciertas horas de la noche una fuga de gas, que sin duda alguna, representa un peligro inminente para el resto de los condóminos, situación que no podría esperar hasta el día siguiente debido a la gravedad del problema, por lo que Pedro al tener los conocimientos suficientes y las herramientas adecuadas, decide arreglar dicha fuga y, debido a que los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas son considerados por la LPC como objetos de propiedad común, obviamente dicha reparación no sería en beneficio únicamente de la propiedad de Pedro, sino de todos y cada uno del resto de los condóminos que habitan el condominio; debido a ello, obviamente dicha reparación generaría gastos que serían pagados con las cuotas de mantenimiento aportadas por todos y cada uno de los condóminos; ahora bien, y debido a que Pedro hizo las reparaciones correspondientes a dicha fuga de gas para el beneficio y seguridad del resto de los condóminos, el administrador del condominio, se convertiría en el deudor de Pedro; lo anterior, porque entre sus facultades, está precisamente el efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio; pero a su vez, Pedro es el deudor del administrador, lo anterior en virtud de adeudar cuotas de mantenimiento y administración; por lo tanto, ambos sujetos reúnen la calidad de acreedores y deudores recíprocamente. En éste

²⁶ DE PINA, Rafael, DE PINA VARA, Rafael, "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, S.A., México, 1998, Pág. 172.

sentido, si puede haber compensación, puede contrapesarse una deuda con la otra y restar la menor de la mayor y dejar un crédito solo por la diferencia, evitando con ello, un doble pago. En efecto, el uso de la compensación, simplificaría los pagos, pues en lugar de hacerse dos, se realizaría uno solo al balancearse las deudas

En base a lo anterior, y en el supuesto de que el administrador del condominio presentara una queja en contra de Pedro por el adeudo de sus cuotas de mantenimiento y administración, éste podría hacer valer la figura de la compensación, porque de no llegarse a una conciliación, se tendría que agotar el juicio arbitral, en donde Pedro tendría la oportunidad de defenderse a través de las excepciones y defensas que crea convenientes para destruir las imputaciones hechas valer por el actor (administrador); en este sentido podría hacer valer la excepción de compensación, la cual consiste en la defensa que tiene el demandado en contra del actor, en que dio una cosa en pago (en este caso su trabajo de reparación a la fuga de gas, que finalmente tendría que ser pagado en dinero) por lo reclamado (el adeudo de sus cuotas de mantenimiento y administración). En este sentido, puede deducirse que como forma de extinguir obligaciones la compensación se incluye entre aquellas que implican el cumplimiento, al igual que el pago, la novación, la transacción, etc. En efecto, la compensación esta considerada por la ley, como una forma extintiva de las obligaciones, extinguiendo dos deudas, hasta la cantidad que importe la menor, en donde los dos créditos recíprocos se neutralizan; en este sentido y en virtud de clasificarse a la compensación dentro de aquellas causas extintivas de las obligaciones con la satisfacción del acreedor, si lo que pretende la Ley Condominal es reducir el número de condóminos deudores, debería de aceptar cualquiera de las formas extintivas de las obligaciones que no fueran precisamente el pago; de lo contrario estaría contraviniendo disposiciones legales, como pudiera ser el Código Civil, en el cual se acepta a la compensación como forma extintiva de las mismas.

Sirva de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

COMPENSACION, EFECTOS DE LA.

La excepción de compensación surte absolutamente los mismos efectos de extinción de la obligación inherentes al pago, pues precisamente ha sido adoptada tal institución por la ley con el objeto de evitar duplicidad de cobros

y de pagos. En términos del artículo 2186 del Código Civil, el efecto de la compensación es extinguir por ministerio de Ley las dos deudas hasta la cantidad que importe la menor.

Amparo directo 6089/57/1^o. Fernando Fernández 13 de octubre de 1961. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela. Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época. Volumen LII. Cuarta Parte. Octubre de 1961. Tercera Sala. Página 90.

Por lo que respecta a las excepciones personales, primeramente es necesario establecer qué se entiende por excepción.

"...la excepción se identifica con el derecho de defensa en juicio. Al conceder al demandado la oportunidad procesal de defenderse, se le está confiando, precisamente, el poder de formular cuestiones que contradigan las pretensiones del actor. Y así como el derecho de defensa en juicio se respeta en la medida en que se otorgue la oportunidad procesal de defenderse, el poder que implica la excepción en este sentido abstracto se tiene en cuanto se cuenta efectivamente con la posibilidad de formular cuestiones contrarias a la pretensión del actor, independientemente de que se ejerza o no ese poder e independientemente de la fundamentación o injustificación de las cuestiones que, en su caso, hayan opuesto. Con razón ha escrito Coutere que la posibilidad de aducir excepciones, cualesquiera que sean ellas, fundadas o infundadas, oportunas o inoportunas, es en sí misma, la garantía de la defensa en juicio", y que con este significado lato, la palabra excepción tiene el equivalente de defensa." El excepcionante es el que se defiende, con o sin razón, atacando el derecho, el proceso o algún acto concreto de este. Excepción y defensa en juicio, en nuestro idioma... son sinónimos." ²⁹

En este sentido, ésta actitud de oposición de defensas y excepciones por parte del demandado es la más importante que se da al contestar la demanda, en donde el demandado va a oponerse, va a objetar en alguna forma, ya sea la pretensión o la fundamentación de la pretensión del actor; o bien, va a atacar algún aspecto que él considere que no es correcto, que no es válido; lo anterior, por considerar que se está violando su derecho.

²⁹ OVALLE FAVELA, José. "Derecho Procesal Civil", Quinta Edición, Editorial Harta, México, 1992, Págs. 82 y 83.

Basándose en lo anterior, y en virtud de considerarse a las excepciones como un derecho que tiene el demandado para contradecir las pretensiones hechas valer por el actor, a continuación se propondrá una definición de excepciones personales, misma que quedaría en los siguientes términos:

Es el derecho subjetivo violado y que forma parte del litigio procesal y que se hace valer al contestar la demanda, el cual deberá estar fundado en la ley que garantice ese derecho subjetivo.

Al respecto, Ignacio Burgua Origuela, define al derecho subjetivo en los siguientes términos:

"...podemos explicar los derechos subjetivos como el cúmulo de facultades o pretensiones que adquiere una persona dentro de la situación jurídica concreta en que se coloca, lo equivalente a considerar a la norma objetiva como la fuente de los mismos. En efecto, la situación jurídica concreta no es sino la actualización particular o individual de la situación jurídica abstracta, es decir, de la hipótesis general establecida en la norma de derecho objetivo..."³⁰

3.3. - SANCIONES PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.

Establece el Artículo 60 de la LPC que las cuotas no pagadas puntualmente por los condóminos en las fechas y bajo las formalidades que se hayan establecido en asamblea general o en el reglamento del condominio van a generar el interés al tipo que se haya fijado en asamblea o en el reglamento. El mismo precepto legal en su párrafo tercero establece:

"...trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los

³⁰ BURGUA ARIGUELA, Ignacio, "Las Garantías Individuales", 29ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1997, Pág. 547.

correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento 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 dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.*

Sin embargo, no obstante lo anterior, Antonio de Ibarrola establece lo siguiente:

*...Y aquí vuelve a opinar certeramente Borja Martínez para criticar... el segundo párrafo del artículo 37 LRPC. Al conceder la Ley que " 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, subvierte cuando en derecho se ha dicho sobre la naturaleza de los títulos ejecutivos, ampliamente explicada en clase por Rafael Ortega y Pérez Gallardo: los requisitos de fondo de un título ejecutivo son tres: que el crédito sea cierto, que sea exigible y que ampare deuda líquida. Claro es que en el caso del segundo párrafo citado, no se cumplen tales requisitos, y se deja en total y absoluto estado de indefensión al deudor, que muy bien pudo haber estado inconforme con la liquidación que el administrador le presente, tanto más cuando que la liquidación mensual formulada por tal administrador no es definitiva, por estar sujeta a la aprobación futura de la asamblea."³¹

En base a lo anterior, se pone de manifiesto que el condómino deudor podrá hacer valer su derecho de defensa ante la exigencia del pago de cuotas de mantenimiento y administración; que aunque no podrá negarse a dicho pago por ser una de las obligaciones primordiales que tiene que acatar como condómino, sí podrá oponer excepciones y defensas que le sirvan para contradecir las pretensiones hechas valer por la persona que lo esté demandando.

Como es de observarse, el legislador le da la categoría de ejecutivo civil a la moratoria de los condóminos; en este sentido, José Ovalle Favela define

³¹ DE IBARROLA, Antonio, Op. Cit. Pág. 408.

al juicio ejecutivo civil en los siguientes términos:

"La existencia de un título ejecutivo es el supuesto fundamental para que se pueda iniciar el juicio ejecutivo. Por esta razón, la demanda del juicio ejecutivo siempre debe hacerse acompañar de este documento. Dentro de la clasificación de los documentos que se deben acompañar a la demanda, el título ejecutivo corresponde a la clase de documentos que la "fundan" o son "base de la acción", es decir, documentos de los cuales "emana" el derecho que se invoca..."³²

En base a lo anterior, para que pueda iniciarse el juicio ejecutivo civil en contra de un condómino por adeudar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, es indispensable contar con lo siguiente:

El estado de liquidación de adeudos suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, mismo que contendrá:

- Las cuotas adeudadas;
- Los intereses moratorios y pena convencional;
- Recibos pendientes de pago;

- Copia certificada por fedatario público o por la PROSOC del acta de asamblea general relativa y del reglamento en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva; y

- La exhibición de la protocolización de la asamblea en la que se designó al administrador como representante legal de los condóminos, pues a través de ésta se podrá acreditar la personería para comparecer a nombre de otro, como representante legal o convencional.

Una vez reunidos todos y cada uno de los documentos anteriores, se estará en la posibilidad de iniciar el juicio ejecutivo civil.

En relación a lo anterior, el Artículo 454 del Código de Procedimientos

³² OVALLE FAVELA, José, Op. Cit. Pág. 372.

Civiles para el Distrito Federal establece lo siguiente:

"Los juicios ejecutivos contendrán siempre dos secciones: la del principal conteniendo la demanda, la contestación, el juicio y su sentencia.

La segunda sección contendrá el auto de ejecución y todo lo relativo a ésta, a la depositaria y sus incidentes, a la mejora y reducción del embargo, al avalúo y remate de los bienes; todo lo cual debe formar un cuaderno que aunque sea accesorio del principal, debe tramitarse por cuerda separada."

En otras palabras, el juicio se inicia cuando se presenta la demanda aunada a la documentación antes mencionada, esto ante el Juez civil de primera instancia. De ser admitida, el juez emite auto de ejecución, si el moroso demuestra que ya cubrió su adeudo, se suspende la diligencia, en caso contrario, se procede al embargo de bienes y se emplazará al deudor para que en un término no mayor de nueve días ocurra a oponer excepciones y defensas.

Una de las consecuencias que puede perjudicar al condómino respecto al incumplimiento del pago es la pérdida del derecho al voto al momento de celebrarse una asamblea de condóminos, determinación que deberá ser notificada por el administrador, en cuyo caso, el administrador previo acuerdo de la asamblea se presentará con el libro de actas de asamblea en la PROSOC, con la finalidad de promover una conciliación con el condómino moroso, y en el supuesto de no lograrse una solución, se tendrá que recurrir al arbitraje, el cual si resulta infructuoso, se dejarán a salvo los derechos de las partes y se seguirá un juicio civil, mismo que como ya ha quedado establecido, podrá hacer valer el administrador sin necesidad de recurrir a la PROSOC en el supuesto de que existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago.

En base a lo anterior, el Artículo 36 de la LPC establece lo siguiente:

"Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de dos cuotas o más para el fondo mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o..."

3.4. - LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

La PROSOC, en virtud de su Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 28 de septiembre de 1998 y las facultades que la nueva ley condominal le atribuye se ha constituido en la institución reguladora de las relaciones de los condóminos, incorporando nuevos mecanismos procedimentales que permitirán a la sociedad mantener el estado de derecho de la convivencia cotidiana.

La PROSOC creada por Acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal el 23 de enero de 1989, publicado en el Diario Oficial el 25 del mismo mes y año, orientó en un principio sus objetivos, para vigilar que los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos del Departamento del Distrito Federal se realizaran conforme a derecho. No fue sino como consecuencia a las reformas a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 23 de junio de 1993 cuando se vigorizó su participación en los asuntos condominales.

En base a lo anterior, entre las principales funciones de la PROSOC, se encuentra precisamente el de coadyuvar a que la Ley Condominal se cumpla; situación que podrá lograrse a través de los procedimientos dentro de los cuales se encuentran precisamente el conciliatorio y el arbitraje; siendo éstos las vías idóneas para tratar de resolver las quejas presentadas por los condóminos en el supuesto de que éstos tengan algún problema o situación en su condominio que afecte sus derechos.

Al respecto el Artículo 65 de la LPC establece lo siguiente:

"La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada; y

II. Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes."

3.4.1. - CONCILIATORIO.

La conciliación condominal es un procedimiento gratuito que presta el gobierno del Distrito Federal a través de la PROSOC con el fin de resolver los conflictos existentes entre condóminos para mantener el orden y la legalidad dentro de la vida condominal; acarreado a su vez grandes beneficios para estas personas, porque va a ser aquella instancia neutral y sin interés en el problema la que va a emitir una opinión razonable que permita dirimir la controversia en cuestión.

El procedimiento conciliatorio se inicia cuando la parte afectada (quejoso condominal) reclama a través de un escrito dirigido a la Dirección de Atención Condominal de la PROSOC, en donde deberá de señalarse nombre y domicilio del reclamante, una relación de los hechos motivo de la queja y el nombre y domicilio de la parte requerida; lo anterior, para que la PROSOC tenga los elementos necesarios para notificar a la parte requerida con una copia de la reclamación. Las notificaciones serán personales cuando se trate de la primera y podrán realizarse por notificador o por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio fehaciente autorizado por la Ley. Una vez presentada la reclamación, esta se calificará para ver si procede o no, si procede, se abrirá un expediente con su respectivo número.

Para el caso de ser el administrador quien presente la queja, deberá acreditarse como tal con constancia expedida por la misma PROSOC, tratándose de queja de administrador relacionada con cuotas no pagadas, se exhibirá el libro de actas con la autorización de la asamblea de condóminos. Cuando la queja se refiera a problemas en áreas comunes, deberá presentarse el reglamento interno del condominio y el acta constitutiva del mismo; Asimismo el quejoso deberá acreditar su interés jurídico con un documento idóneo que lo acredite como tal, mismo que podrá ser a través de una copia de su escritura constitutiva, contrato de venta o boleta predial, así como presentar copia simple de una identificación oficial.

El CAC, es la sede de la audiencia de conciliación y generalmente se solicita a los contendientes en el momento de su comparecencia una copia de su identificación oficial con fotografía, y al requerido la presentación de su escrito de contestación. La audiencia se realiza bajo la directriz de un conciliador que fundamenta su actuación en la amigable composición, en donde expondrá a las partes un resumen de la reclamación y de la réplica señalándoles, tanto los elementos comunes, como los puntos de controversia; exhortándolos además, para que lleguen a un arreglo conciliatorio, proponiendo por consiguiente diversas opciones de solución. Acto continuo se le concede el uso de la palabra al condómino que interpuso la reclamación, para después escuchar lo que a su derecho exponga el requerido condómino. El conciliador buscara que en la audiencia impere en todo momento el orden y respeto, pudiendo suspenderla hasta en dos ocasiones o darla por terminada. Para el caso de suspensión, el conciliador fijara hora y día para su reanudación dentro de los quince días siguientes, y en el supuesto de haber llegado a un acuerdo para conciliar la problemática existente, celebraran un convenio, el cual quedará sujeto a diversas cláusulas que deberán de cumplir en todos y cada uno de sus términos. Una vez hecho lo anterior, la PROSOC emitirá un acuerdo para dar por terminada la audiencia. Finalmente, leída el acta por los comparecientes, éstos la ratificarán firmando al margen y al calce para su debida constancia; acuerdo que conforme al artículo 70 de la Ley de la PROSOC, una vez aprobado por las partes en conflicto, no admitirá recurso alguno.

Una de las situaciones que cabe hacer mención, es la referente a la falta de precisión por parte de la LPC de alguna o casi todas las situaciones antes mencionadas; de ahí que la misma sea ambigua y oscura para la sociedad condómino, que es la que tiene más contacto con la misma; lo que trae como resultado que muchas de las veces los condóminos no sepan que documentos tienen que anexar al momento de presentar su reclamación, dependiendo de la naturaleza de la misma; lo anterior, en virtud de que la LPC únicamente se limita a establecer lo siguiente en su artículo 66:

"Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

Las Procuraduría notificará a la parte requerida con copia del escrito de

reclamación.

Asimismo la Procuraduría, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa."

De igual forma, el artículo antes señalado no precisa los actos en los cuales no procederá una reclamación, si existen los siguientes supuestos:

- Si se presenta en forma anónima, temeraria o de mala fe;
- Si existen asuntos sujetos a trámite administrativo, jurisdiccional o relacionados con averiguaciones previas; y
- En los asuntos concernientes a la relación laboral entre los condóminos y su servidumbre.

Finalmente, existen tres supuestos a través de los cuales se tendrá por agotado el procedimiento conciliatorio, siendo los siguientes:

- Cuando ambas partes lleguen a un acuerdo mediante el cual se ponga fin a la controversia materia de la reclamación y a través de ésta se tenga al mismo elevado a la calidad de cosa juzgada, notificándose tal resolución a los comparecientes en el acto de llevarse a cabo la audiencia, quienes deberán de ratificarla. Una vez hecho lo anterior, el expediente se mandará al archivo de la Procuraduría Social como asunto totalmente concluido;

- Cuando ambas partes manifiesten su voluntad de no conciliar, en cuyo caso la Procuraduría Social las invitará a someter sus diferencias por medio del procedimiento arbitral mismo que podrá ser en amigable composición o en estricto derecho, siendo necesario además el consentimiento de ambas partes para llevarlo a cabo, porque de lo contrario, se dejarán a salvo los derechos de las dos partes para poderlo hacer valer ante la autoridad correspondiente; y

- Si la parte requerida no acude a la audiencia de conciliación, pese a haber sido notificado en tiempo y forma, podrá hacerse acreedor a una multa impuesta por la PROSOC.

En el supuesto de inasistencia por parte del quejoso condominal, este no

podrá presentar posteriormente otra reclamación ante PROSOC por los mismos hechos, en cuyo caso se le tendrá por desistido de la reclamación; lo anterior, en el supuesto de que éste no se presente dentro de los diez días siguientes a la fecha señalada para la audiencia sin una justificación fehaciente; por el contrario, si se trata de la ausencia de la parte requerida sin que ésta justifique su inasistencia en el término de tres días después de haberse señalado fecha de audiencia, a pesar de habersele notificado en tiempo y forma, la PROSOC podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, y hasta por dos ocasiones para la misma reclamación, lo que significa que no obstante que sean varios los reclamantes sólo se contabilizarán para efectos de la multa dos inasistencias.

3.4.2. - ARBITRAJE.

El servicio que proporciona la PROSOC para que pueda agotarse el juicio arbitral, es gratuito y va seguido como ya ha quedado establecido de una audiencia de conciliación en caso de que las partes en conflicto no hayan dirimido sus controversias. Cualquiera que sea la opción seleccionada por las partes: Amigable composición o estricto derecho, la duración del procedimiento no podrá exceder de sesenta días.

El procedimiento arbitral va a proceder cuando después de haberse agotado el conciliatorio no hubo ningún acuerdo entre las partes que sirviera para poner fin a la controversia planteada y el problema aún subsiste; debido a ello, se firmará un compromiso arbitral en donde las partes estarán obligadas a cumplir en todos sus términos las determinaciones que haya emitido la PROSOC, quien fungirá como arbitro a petición de las partes en conflicto; lo anterior con la finalidad de que este pueda substanciarse a través del procedimiento arbitral, mismo que podrá ser en amigable composición o en estricto derecho.

Al respecto el artículo 68 de la LPC establece en síntesis lo siguiente:

“...para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de

conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría las invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho."

Es pertinente señalar que en el juicio arbitral, es indispensable que exista el acuerdo de las partes en conflicto, mismo que deberá quedar manifestado en escritura pública, escritura privada o acta ante el juez, así como la especificación del negocio que sujetan al compromiso y la elección de cualesquiera de sus dos opciones: Estricto derecho o amigable composición.

Si bien, el arbitraje es una figura comúnmente utilizada en el Derecho Mercantil, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es aplicable para resolver lo no previsto por las partes en las reglas del procedimiento a que se sujeten. A este respecto, deben destacarse las ventajas de un juicio que con un mínimo de formalidades, reglas claras y expeditas y mediante el ejercicio por propio derecho sin necesidad de asesoramiento externo, resolverá sin duda la creciente problemática que genera la tenencia de inmuebles en este régimen de propiedad; No obstante lo anterior, debe destacarse que obtener el acuerdo de voluntades para iniciar el juicio arbitral no es tarea sencilla y probablemente en muchas ocasiones no se obtenga; Sin embargo, evidentemente las sanciones previstas para aquellos que no asistan a las conciliaciones, repercutirán necesariamente de manera positiva en la proliferación del Juicio arbitral. En esta virtud se entiende la razón que tuvo el legislador para sujetar la calebración del juicio a una previa conciliación de las partes en la PROSOC.

Como nota primordial, es importante destacar que si una de las partes no acude al momento de llevarse a cabo el juicio arbitral, esta no se hará acreedora a ningún tipo de sanción, situación contraria que sí se da en la audiencia de conciliación; en este sentido, únicamente quedará asentada la falta de interés en el juicio, quedando a salvo los derechos de las partes que asistieron para que hagan valer lo que a su derecho convenga.

Una vez que los contendientes han decidido el tipo de arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho acordarán las reglas a las que se sujetarán durante el juicio, siendo las siguientes: Los tiempos para el escrito inicial de demanda y contestación, presentación de pruebas, sus clases, alegatos, etc.

3.4.2.1. - AMIGABLE COMPOSICION.

*Artículo 71. Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observado siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.*

Algunas de las reglas pudieran ser:

- El artículo 72 de la Ley de la PROSOC establece que la temporalidad de los árbitros, sea éste en amigable composición o estricto derecho, no podrá exceder de sesenta días;

- La documentación que resulte necesaria para el juicio se presentará en original y copia, a efecto de previo cotejo y certificación, sea devuelto en original y se agreguen al expediente las copias exhibidas; y

- Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los hechos controvertidos, declarando nombre y domicilio de los testigos. La confesión se ofrece presentando el pliego que contenga las posiciones, las preguntas se formularán libremente estando facultado el árbitro a calificarlas y para realizar aquellas que juzgue convenientes. Las partes podrán convenir en el hecho de quien respondió las preguntas tiene el derecho a su vez para repreguntar a quien primero se le formuló.

En relación a lo anterior, es pertinente, mencionar que la LPC, no establece el plazo para ofrecer pruebas, por lo que el Artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal estipula que el periodo de ofrecimiento es de diez días, mismos que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

En la prueba testimonial la parte que la ofrezca será responsable de presentar hasta dos testigos en el día y hora que al efecto se señale. Las preguntas que se formulen a los testigos serán libres y deberán tener relación con el negocio sujeto al arbitraje, en todo caso el árbitro podrá calificarlas e inclusive limitarlas. Las respuestas serán consignadas en acta que al efecto se levante.

Los términos son improrrogables y se computarán días hábiles. Todas las promociones del juicio se deberán presentar en la Oficialía de Partes de la PROSOC en un término de cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral, y el mismo plazo para producir la contestación. Los contendientes podrán aportar como medios probatorios, todos aquellos reconocidos por la ley, en el entendido que para el caso de no exhibirlos, se tendrá por precluido el derecho.

En el supuesto de que alguna de las partes no comparezca a una audiencia el árbitro continuará con las actuaciones y resolverá basándose en los elementos de que disponga.

3.4.2.2. - ESTRICTO DERECHO.

Si las partes deciden someter sus diferencias al procedimiento arbitral de estricto derecho, se tendrá que resolver éste siguiendo las formalidades legales aplicables, facultando a la PROSOC para resolver el conflicto, determinando las partes las etapas, formalidades y términos a los que quedará sujeto el arbitraje; y en el supuesto de que las partes no hayan acordado los términos del arbitraje, que es la situación más común, el Artículo 72 de la LPC establece lo siguiente:

"En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos del arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio.

II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para la audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia.

III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en el caso de que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones respectivas."

En base a lo anterior, el artículo en comento no establece el plazo para ofrecer pruebas, por lo que el Artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal estipula que el periodo de ofrecimiento es de diez días, que empezaran a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Notificado el laudo, se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieran aclaración de sentencia. El laudo que se dicte, deberá estar regido en cuanto al fondo por las disposiciones aplicables a la LPC y al Reglamento Interno del Condominio; y en cuanto al procedimiento, por la LPC y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3.5. - EL DERECHO DEL DEMANDADO DE DEFENDERSE EN JUICIO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL.

"Se denomina garantía de audiencia al derecho que el artículo 14 Constitucional otorga a toda persona para que, previamente a cualquier acto de autoridad que pueda llegar a privarla de sus derechos o posesiones, se le de una oportunidad razonable de defenderse en juicio, de probar y de alegar ante tribunales independientes, imparciales y establecidos con anterioridad en la Ley."

"Es básicamente el artículo 14 de la Constitución Política el que formula los principios del debido proceso legal y de que una parte para ser sentenciada en juicio debe ser primero oída y vencida..."³³

Obviamente, cuando una persona es demandada, esta tiene que defenderse de las imputaciones hechas por parte de la persona que entablo en su contra una demanda. Este derecho de defenderse, deriva del segundo párrafo del artículo 14 Constitucional, artículo que se encuentra consagrado dentro de las garantías individuales que toda persona debe gozar, mismo que establece lo siguiente:

"... Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho..."

Basándose en lo anterior y en razón de ser un derecho constitucional el defenderse en juicio, la persona que se encuentre en éste supuesto, tendrá la oportunidad de contradecir las pretensiones hechas valer por la parte actora; una vez hecho lo anterior, el demandado podrá asumir una gran variedad de actitudes al contestar la demanda, tales como:

³³ OVALLE FAVELA, José, "Garantías Constitucionales del Proceso (Artículos 13, 14, 16 y 17 de la Constitución Política)", 5ª. Edición, Editorial MacGraww - Hill, México, 1996, Pág. 68.

- Ofrecer y desahogar pruebas;
- Alegar lo que a su derecho convenga;
- Negar los hechos;
- Oponer excepciones y defensas, etc.

Como complemento a lo anterior, en el Artículo 17 Constitucional, se encuentra la base del derecho de defensa ante los tribunales; en donde todo individuo tendrá garantía constitucional de la administración de justicia por los tribunales competentes para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes.

En efecto, una vez que un condómino no efectúe el pago puntual por concepto de cuotas de mantenimiento y administración, lógico que este será requerido por la PROSOC, previa la presentación de una queja en su contra ante la Dirección de Atención Condominal en donde de no llegarse a un arreglo conciliatorio, las partes en conflicto podrán someter sus diferencias al procedimiento arbitral como posible solución a la controversia planteada, mismo que como ya ha quedado señalado podrá ser en amigable composición o en estricto derecho; luego entonces, al existir un procedimiento arbitral de estricto derecho, el condómino demandado tendrá la facultad de defenderse ante la existencia de una demanda interpuesta en su contra y de ofrecer como lo dice el mismo Artículo 72 de la LPC, los documentos idóneos en que funde su acción; así como oponer excepciones y defensas que puedan servir como prueba a su favor en el juicio; de lo contrario, se estaría violando en perjuicio de esa persona su garantía de audiencia consagrada en el Artículo 14 Constitucional; luego entonces y en base a lo anterior, el Artículo 57 de la LPC resultaría demasiado severo y contradictorio a lo que establece la misma ley en su Artículo 72; porque mientras en el primero de ellos se prohíbe tajantemente la existencia de la compensación, excepciones personales y cualquier otro supuesto que pueda servir como excusa o pretexto para evadir el pago; el segundo de ellos le está dando al condómino, la oportunidad de defenderse en juicio, haciendo valer las excepciones y defensas que crea pertinentes para defenderse de las imputaciones hechas valer por el actor.

Sirva de apoyo a lo anterior las siguientes Jurisprudencias:

ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL.

Se infringe con dejar de aplicar una disposición procesal que faculta a un litigante para rendir pruebas, porque se le priva de un derecho, sin substanciación del juicio y sin observarse las formalidades esenciales del procedimiento.

Amparo civil directo. "P. Pastene y Compañía Inc". 29 de octubre de 1917. Mayoría de siete votos. La publicación no menciona el ponente. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época. Pleno. Octubre de 1967. Tomo I Pág. 554.

AUDIENCIA, GARANTIA DE. DEBE RESPETARSE AUNQUE LA LEY EN QUE SE FUNDE LA RESOLUCION NO PREVEA EL PROCEDIMIENTO PARA TAL EFECTO

* La circunstancia de que no exista en la ley aplicable precepto alguno que imponga a la autoridad responsable la obligación de respetar a alguno de los interesados la garantía de previa audiencia para pronunciar la resolución de un asunto; cuando los actos reclamados lo perjudican, no exime a la autoridad de darle oportunidad de oírlo en defensa, en atención a que, en ausencia de precepto específico, se halla el mandato imperativo del artículo 14 Constitucional que protege dicha garantía a favor de todos los gobernados, sin excepción.

Sexta época, Tercera Parte:

Vol. LXXXVIII, pág. 30 A.R. 831/64. Mercedes de la Rosa Puente. 5 votos.

Séptima Época, Tercera Parte:

Vol.26,pág.122 A.R. 2462/ 70. Poblado "Villa Rica", Mpio. De Actopan, Ver. 5 votos

(Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917- 1985, 8ª. Parte, jurisprudencia común al Pleno y a las Salas, p.1121)."

AUDIENCIA, GARANTIA DE, REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LAS LEYES PROCESALES CON RESPECTO A LA.

De acuerdo con el espíritu que anima al artículo 14 Constitucional, a fin de que la ley que establece un procedimiento administrativo, satisfaga la garantía de audiencia, debe darse oportunidad a los afectados para que

sean oídos en defensa, antes de ser privados de sus posesiones o derechos, con la única condición de que se respeten las formalidades esenciales de todo procedimiento. Este debe contener "etapas procesales", las que podrán reducirse a cuatro: una etapa primaria, en la cual se entere al afectado sobre la materia que versará el propio procedimiento, que se traduce siempre en un acto de notificación, que tiene por finalidad que conozca de la existencia del procedimiento mismo y dejarlo en aptitud de preparar su defensa; una segunda, que es la relativa a la dilación probatoria, en que pueda aportar los medios convictivos que estime pertinentes; la subsecuente es la relativa a los alegatos en que se dé oportunidad de exponer las razones y consideraciones legales correspondientes y, por último, debe dictarse la resolución que decida sobre el asunto

Amparo en Revisión 849/ 78. Oscar Fernández Garza. 14 de noviembre de 1978. Unanimidad de 18 votos.

(Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, VOLS. 115- 120, Primera parte. pág. 15).*

Es conveniente señalar como nota importante, que el propósito de la presente tesis no es evadir el pago por concepto de cuotas de mantenimiento y administración; porque de lo contrario, se estaría contraviniendo con las disposiciones de la LPC; situación que traería como consecuencia el no gozar de una mejor vigilancia y seguridad, gran ahorro en los gastos de mantenimiento y conservación y una devaluación importante en el valor del condominio; En este sentido, lo que se pretende en el presente trabajo de investigación, es darle la oportunidad al condómino deudor de hacer valer su derecho de defensa ante la existencia de una demanda planteada en su contra por el incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento y administración; lo anterior, porque muchas de las veces, al momento de exigir el pago por estos conceptos, se hace de una manera prepotente diciéndole al condómino deudor, "que en caso de no pagar sus cuotas, éste será demandado"; situación que muchas de las veces se hace sin saber que al condómino deudor le asiste un derecho para poder oponerse temporalmente a dicho cobro, en tanto hace valer excepciones o defensas para demostrar que efectivamente le asiste la razón de negarse al pago; lo anterior claramente puede notarse en la audiencia de conciliación llevada a cabo en las oficinas del CAC de la PROSOC el día 28 de abril de 1999, misma que se incluye en la presente tesis como anexo y que se encuentra en la página 131, en donde el condómino deudor (Atala María del Pilar

Guadarrama García) al momento de habersele exigido el pago por consumo de gas y cuotas de mantenimiento, se opuso en virtud de una instalación indebida de una llave de paso de gas a su departamento, instalación que fue llevada a cabo por un condómino que carecía de dichas facultades (Concepción Robles Lesso), tan es así que el condómino deudor, tuvo que interponer una queja ante la PROSOC por dichas anomalías, comprometiéndose a pagar su consumo de gas y cuotas de mantenimiento siempre y cuando se le retirara la indebida llave de paso de gas a su departamento, situación que tomo en cuenta el conciliador al momento de dictar su acuerdo, en donde le dio la razón en todo momento al condómino deudor, pese a que éste estaba contraviniendo disposiciones de la LPC al no querer pagar sus cuotas de mantenimiento; sin embargo y como se desprende de la misma audiencia, indudablemente le asistía el derecho de defenderse en contra de las violaciones y anomalías ocasionadas tanto en su persona como en su patrimonio, porque de no habersele instalado dicha llave de paso, éste hubiera pagado sus cuotas de mantenimiento en el tiempo señalado para tal efecto; en este sentido y si el condómino deudor no hubiese interpuesto una queja ante la PROSOC por tales anomalías, indudablemente estaría cooperando con la violación a la LPC, porque como es de notarse, en la audiencia de conciliación en estudio, el condómino encargado de instalar la llave de paso de gas carecía de dichas facultades, dado que éstas corresponden única y exclusivamente al administrador del condominio (Socorro Arcos González); ahora bien y en el supuesto de seguir contraviniendo Concepción Robles Lesso las disposiciones de la LPC al tomarse atribuciones que corresponden únicamente al administrador del condominio, y suponiendo que ésta interpone una queja en contra del condómino deudor, en donde de no llegarse a una conciliación, obviamente que se tendría que agotar el procedimiento arbitral, situación que sería en beneficio del deudor porque éste podría oponer en su favor la excepción de falta de personalidad o falta de legitimación procesal; lo anterior, porque el actor, carecería de la calidad necesaria para comparecer en juicio (capacidad procesal).

De todo lo anterior, se desprende que efectivamente, existe un total desconocimiento de la LPC por parte de las personas que viven bajo este régimen, situación que se vive a diario, lo anterior porque muchas de las veces los condóminos toman atribuciones que le corresponden única y exclusivamente al administrador del condominio, afectando con dicha

conducta los intereses de otros condóminos, quienes al ver afectados sus derechos y como una forma de presionar, se niegan a cumplir con ciertas obligaciones, entre ellas el pago puntual de sus cuotas de mantenimiento y administración, esto en tanto se dejen de violar sus derechos, porque de lo contrario seguirán negándose al cumplimiento de sus obligaciones, situación que ocasionaría un cuento de nunca acabar; por lo que es realmente necesario que no solamente los administradores y miembros del comité de vigilancia estén empapados de todas y cada una de las disposiciones de la LPC sino toda la sociedad condominal en general; de igual manera, es sumamente indispensable que la persona encargada de la administración del condominio tome muy en serio su fiel desempeño y no se valga de personas ajenas a la administración para llevar a cabo dichas funciones, pues de lo contrario, estaría contraviniendo con las disposiciones de la LPC.

En conclusión, puede decirse que *sí se puede evadir temporalmente el pago de cuotas, ésto en tanto el condómino deudor hace valer su derecho de defensa*, derecho que se encuentra consagrado como ya ha quedado mencionado en el Artículo 14 Constitucional; pero obviamente, no puede negarse al pago, puesto que es una obligación que tiene que cumplir como condómino. ¿Pero qué sucedería si en verdad le asiste al condómino deudor la razón de evadir temporalmente el pago haciendo valer su derecho de defensa tal y como sucedió en la audiencia de conciliación a la que se ha hecho referencia líneas anteriores? Obviamente el Artículo 57 de la Ley de la materia, resultaría inoperante por la simple y sencilla razón de ser muy severo y tajante al no contemplar el derecho de defensa en Juicio hecho valer por la persona demandada, lo que traería como consecuencia, una violación al Artículo 14 Constitucional; es decir, en términos generales, lo que pretende el Artículo 57 de la Ley Condominal, es imponerle al condómino deudor el pago de cuotas de mantenimiento y administración, sin aceptar presupuestos legales como la compensación, excepciones personales o cualquier otro, que bien pudieran servir para dar cumplimiento al pago; situación que traería como consecuencia la contravención a otras disposiciones legales, a parte de la Constitución, como podría ser el caso del Código Civil para el Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles en donde se acepta a la compensación como una forma de extinción de las obligaciones y a las excepciones como un medio de defensa hecho valer por el demandado en contra de las imputaciones del actor; situación que hace pensar, que el legislador al momento de crear este artículo, seguramente lo

hizo sin pensar en la problemática y realidad social que a diario se vive en un condominio y a la violación a otras disposiciones legales como las ya mencionadas.

Sirva de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LOS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.

La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 Constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga " se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Éstas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traduce en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) el dictado de una resolución que dirima las controversias debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.

Amparo directo en revisión 2961/ 90.ópticas Devlyn del Norte, S.A. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Mariano Azuela Guitrón, Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac. Gregor Poisot."

A mayor abundamiento y para reforzar todo lo anteriormente establecido, José Ovalle Favela establece lo siguiente:

"...Ambos derechos, de acción y de defensa, los cuales se encuentran reconocidos constitucionalmente, no son considerados como opuestos, en el sentido de que uno excluya al otro, sino como aspectos complementarios, pues el derecho de acción implica el derecho de defensa.

Coutere ha señalado, con gran precisión, que, con este derecho genérico de defensa, "lo que se da al demandado es la eventualidad de la defensa. Esta defensa, en cuanto a su contenido, podrá ser fundada o infundada; podrá ejercerse o no ejercerse; podrá ser acogida o rechazada en la sentencia. El orden jurídico no pregunta si el demandado tiene o no buenas razones para oponerse. Sólo quiere dar, a quien es llamado a juicio, la oportunidad de

hacer valer las razones que tuviere". De esta manera, el derecho de defensa en juicio " no es el derecho sustancial de las defensas; sino el puro derecho procesal de defenderse." ³⁴

3.6. - ACTITUDES QUE PUEDE ASUMIR EL CONDÓMINO DEUDOR FRENTE A LA DEMANDA.

Para poder hablar de las actitudes que puede asumir el condómino moroso al momento de que éste sea demandado por no cumplir con sus obligaciones respecto al pago puntual de las cuotas para establecer los fondos de mantenimiento, administración y reserva, es necesario hacer un recordatorio sobre los procedimientos en materia condominal, mismos que se llevan a cabo en el Centro de Atención Condominal de la PROSOC, siendo los siguientes:

- Procedimiento Conciliatorio; y
- Procedimiento arbitral: amigable composición o estricto derecho.

Como ya ha quedado establecido, el procedimiento conciliatorio es un servicio gratuito que presta el Gobierno del Distrito Federal a través de la PROSOC para resolver los conflictos existentes entre condóminos, acarreado a su vez grandes beneficios para estas personas porque va a ser aquella instancia neutral y sin interés en el problema la que va a emitir una opinión razonable que permita dirimir la controversia en cuestión. Del mismo modo, se mencionaron los supuestos que se tienen que tomar en cuenta para tener por agotado dicho procedimiento, entre los cuales está precisamente la manifestación de voluntad de las partes de no conciliar, en cuyo caso la PROSOC las invitará a someter sus diferencias por medio del arbitraje, mismo que podrá ser en amigable composición o en estricto derecho.

³⁴ OVALLE FAVELA, José, Op. Cit. Pág. 74.

Una vez hecho lo anterior y en el supuesto de que las partes en conflicto deseen someter sus diferencias al procedimiento arbitral de estricto derecho, éste se tendrá que resolver siguiendo las formalidades legales aplicables; en cuyo caso, facultarán a la PROSOC para resolver el conflicto en cuestión, determinando las mismas partes las etapas, formalidades y términos a los que quedará sujeto el arbitraje; en caso contrario, el Artículo 72 de la ley de la materia establece lo siguiente:

"...Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para la audiencia de desahogo de alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo el caso de que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse el día siguiente a aquel en que surta efecto las notificaciones respectivas."

Conforme a la lectura del artículo anterior, puede deducirse que la actitud

o actitudes asumidas por el condómino deudor frente a la demanda, es simple y sencillamente la contestación de la misma, teniendo un término fijado por la ley de la materia para producir dicha contestación; a la que deberá de acompañar los documentos idóneos que prueben y funden sus excepciones y defensas y todos aquellos que le sirvan como medio de prueba a su favor.

Entre otras de las actitudes asumidas por el condómino deudor frente a la demanda, se encuentran precisamente las siguientes:

- Ofrecer y desahogar pruebas;

- Tiene derecho de alegar lo que a su derecho convenga una vez que la PROSOC señale fecha para la celebración de la audiencia de desahogo y alegatos; y

- El cumplimiento que en su caso deba dar al laudo arbitral en el supuesto de resultar perjudicial para éste; el cual deberá de cumplirse en todos y cada uno de sus términos dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

Cabe recordar, que para iniciar el procedimiento arbitral, tiene que existir el acuerdo de voluntades de las partes en conflicto para que estos puedan someter sus diferencias al mismo, porque de lo contrario, si una de ellas no esta de acuerdo en agotar el arbitraje como posible solución a la controversia planteada, se tendrán que dejar a salvo los derechos de las partes para que estos traten de solucionar sus diferencias ante las autoridades correspondientes en cuyo caso, el condómino deudor tendrá que asumir del mismo modo las actitudes necesarias para su defensa, tales como:

- Contestación a la demanda plantada en su contra;

- Ofrecer y desahogar las pruebas que respalden su defensa, así como la negación de los hechos y derecho; y

- Oponer excepciones y defensas.

En el presente capítulo, claramente pudo observarse que efectivamente,

todas aquellas personas que vivan bajo el régimen de propiedad en condominio cuentan con derechos y obligaciones, que sin duda alguna tienen que hacerlos valer y cumplir en todos y cada uno de sus términos. El problema resalta a la vista cuando éstas personas se niegan a pagar sus cuotas de mantenimiento y administración, ocasionando con ello una serie de problemas, como pudieran ser entre otros los siguientes: Un deterioro importante en el valor del condominio y la creación de enemistades entre los mismos condóminos o entre éstos y su administrador.

Basándose en lo anterior, y precisamente para evitar todos esos problemas, el artículo 57 de la Ley de la materia, no debería de ser tan tajante, porque de lo contrario, estaría dejando a un lado el derecho de defensa del condómino deudor, que si bien es cierto, éste no puede negarse a pagar sus respectivas cuotas, si podría hacer valer cualquiera de las formas extintivas de las obligaciones, tales como la compensación, así como también, tiene el derecho de oponer las excepciones y defensas que él considere necesarias; sin embargo tales situaciones las prohíbe tajantemente el artículo 57 de la Ley Condominal, lo que trae como consecuencia una violación tanto a disposiciones legales, así como también a sus garantías individuales; situación que se podría evitar si la Ley condominal no fuera tan severa, de lo contrario el índice de condóminos morosos jamás va a reducir ante la mala aplicación del artículo 57 de LPC.

CAPITULO IV

CRITICA E INOPERANCIA DEL ARTICULO 57 DE LA LEY EN CONDominio PARA EL DISTRITO FEDERAL

- 4.1. - LA INOPERANCIA DEL ARTICULO 57 EN LA SOCIEDAD CONDOMINIAL.
- 4.2. - COMPETENCIA JURIDICA DE LAS AUTORIDADES PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LA LEY EN CONDOMINIO.
- 4.3. - PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 57 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

4.1. - LA INOPERANCIA DEL ARTICULO 57 EN LA SOCIEDAD CONDOMINAL.

En razón de lo ya analizado, puede desprenderse que la aplicación del Artículo 57 de la LPC tal y como se encuentra redactado, realmente resulta inoperante por la simple y sencilla razón de dejar en absoluto estado de indefensión al condómino deudor al no concederle la oportunidad de hacer valer figuras legales como la compensación, excepciones personales y cualquier otro supuesto legal

Cabe recordar como nota importante, que el propósito de la presente tesis no es negarse al cumplimiento de las obligaciones que todo condómino tiene que cumplir, en específico el cumplimiento del pago de cuotas de mantenimiento y administración; si no que, lo que se pretende, es realmente darle la oportunidad al condómino moroso de defenderse ante la exigencia del pago de sus cuotas, porque pudiera suceder que éste tuviera razones para oponerse temporalmente al cumplimiento de dicho pago, situación que claramente se puede observar en la audiencia de conciliación llevada a cabo en la Procuraduría Social el día 28 de abril de 1999 y que se presenta como anexo en el presente trabajo de investigación, encontrándose ésta en la página 131 de ésta tesis, misma que sirve de base o fundamento a lo ya mencionado; así como también en el ejemplo que se estableció en el capítulo tercero, en donde claramente operaría la compensación a favor del condómino deudor; en base a lo anterior y tomando en cuenta tales consideraciones, realmente el Artículo 57 de la LPC tal y como se encuentra redactado resulta inoperante para la sociedad condominal; situación que traería como consecuencia a que si en cualquier momento un condómino es requerido extrajudicialmente del pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y éste no las cubre, lógico que primeramente va a ser requerido por la PROSOC en virtud de existir en su contra una queja, en la que de no llegarse a una conciliación, las partes en conflicto tendrían que agotar el procedimiento arbitral, ya fuese en estricto derecho o en amigable composición, en el supuesto de ser en estricto derecho, tendrían que sujetarse a lo establecido en el Artículo 72 de la LPC, en donde se hace alusión a la presentación de una demanda, a su contestación, presentación de documentos en que se funde la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellas que puedan servir como pruebas en el juicio; en

base a lo anterior, el Artículo 57 de la Ley Condominal, realmente no contempla las consecuencias que pudiera traer su aplicación, porque de no conceder al condómino moroso la aplicación de la compensación, excepciones personales o cualquier otro que pudiera servir para dar cumplimiento al pago, estaría contraviniendo con disposiciones legales como la Constitución Política, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles; ahora bien, si lo que pretende la Ley Condominal es reducir el número de condóminos deudores, debería de aceptar cualquiera de las formas extintivas de las obligaciones, entre ellas la compensación, de lo contrario, estaría contraviniendo disposiciones legales como las ya mencionadas; por lo tanto, si el Artículo 57 de la Ley Condominal no fuera tan tajante y diera la oportunidad al condómino deudor de cumplir con sus obligaciones en lo que respecta al pago de cuotas de mantenimiento y administración haciendo valer cualquiera de las formas extintivas de obligaciones y no precisamente con el pago que es la forma natural de extinguirlas, seguramente el índice de condóminos deudores reduciría en un gran número.

Como complemento a lo anterior, y si se toma en cuenta el desconocimiento de la ley condominal por parte del administrador y el resto de los condóminos, además de la situación económica en que se vive, obviamente la mayoría o un gran número de condóminos se niegan a pagar sus cuotas debido a que no cuentan con los recursos económicos para dar cumplimiento a sus obligaciones; del mismo modo, si se permitiera hacer valer figuras legales como por ejemplo la compensación, se evitarían en gran medida las quejas presentadas ante la PROSOC; lo anterior, porque sin duda alguna el mayor número de quejas presentadas ante dicha dependencia, evidentemente el primer lugar lo ocupa la morosidad de los condóminos.

Sirva de apoyo a lo anterior las siguientes Jurisprudencias:

ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL, GARANTIAS DEL.

Las garantías individuales del artículo 14 constitucional, se otorgan para evitar que se vulneren los derechos de los ciudadanos sujetos a cualquier procedimiento, bien sea administrativo, civil o penal, por lo que es errónea la apreciación de que sólo son otorgados para los sujetos al último.

TOMO L. Bello José. 26 de Noviembre de 1936. Semanario Judicial de la

COMPENSACION, EFECTOS DE LA.

La interpretación correcta del artículo 2194 del Código Civil, no es en el sentido de que la compensación opera en el momento en que las deudas se hagan exigibles. La disposición contenida en dicho artículo, relativa a que la compensación produce sus efectos de pleno derecho, sólo significa, que para la producción de tales efectos, no es necesario que exista un convenio de las partes.

Amparo directo 1940/66. Agustín Otero Gutierrez y coag. 28 de abril de 1967. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Semanario Judicial de la Federación. Sexta época. Volumen CXVIII. Cuarta Parte. Abril de 1967. Tercera Sala. Pág. 63.

4.2. - COMPETENCIA JURIDICA DE LAS AUTORIDADES PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LA LEY EN CONDOMINIO.

Como es de suponerse, los principales problemas que se presentan en un condominio, son entre otros los siguientes: Morosidad, problemas entre condóminos, alteración de la tranquilidad por ruido o daños causados por filtraciones entre muros, techos o pisos colindantes, inconformidad con la administración, invasión de áreas comunes y modificación de las mismas, afectación de la tranquilidad habitacional, deterioro del condominio, posesión y mal manejo de mascotas, así como la disposición de cajones de estacionamiento, apropiación, restricción y asignación ilegal, instalación de rejas o jaulas, etc.; Todo esto, se origina gracias a la falta de cultura de los condóminos, puesto que no están acostumbrados a vivir dentro de éste régimen, esto se debe, a que las personas que habitan éste tipo de inmuebles, tienen la idea de vivir con un estilo de arrendamiento, cuidando exclusivamente de su vida privada dentro de su área exclusiva, viviendo al margen de los problemas de los demás vecinos y en especial del cuidado de las áreas comunes.

En razón de lo anterior, es indispensable la existencia de autoridades competentes encargadas de vigilar el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones de la LPC de lo contrario, las disposiciones de dicha ley,

serían letra muerta para la sociedad condominal; en éste sentido y debido a las violaciones frecuentes a ésta Ley, fue necesario la creación de la PROSOC, con la finalidad de que ésta interviniera en asuntos condominales, teniendo como ya ha quedado señalado en el capítulo primero de ésta tesis, las siguientes facultades: Registro de administradores de condominios, conciliaciones de carácter condominal, aplicación de sanciones económicas, fungir como árbitro en conflictos condominales, dar fe en la realización de asambleas, autorizar y registrar libros de actas de asamblea, entre otras.

Pero no obstante lo anterior, no solamente la PROSOC es la única autoridad encargada de vigilar y sancionar el incumplimiento de las disposiciones de LPC, sino que también, podrían intervenir autoridades penales o civiles, dependiendo de las responsabilidades en que pudiera incurrir un condómino; en éste sentido, el Artículo 18 de la Ley Condominal establece lo siguiente:

"Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir."

En razón de lo anterior, puede comentarse que en los bienes comunes no debe existir diferencia en su uso entre los condóminos que son propietarios y los que no lo son, lamentablemente es común que exista discriminación para los ocupantes no dueños, cuando la ley no hace distinción alguna.

Por otra parte, dos de los delitos que mayor incidencia ocasionan la violación de lo dispuesto por el artículo antes señalado, son el daño en propiedad ajena y el despojo. Se dice que existe daño en propiedad ajena cuando por cualquier medio se cause daño, destrucción o deterioro de cosa ajena o de cosa propia en perjuicio de tercero. De conformidad con el Código Penal para el Distrito Federal, la penalidad que se impondrá al infractor de éste delito, va de cinco a diez años de prisión y multa de cien a cinco mil pesos.

Respecto al delito de despojo, éste va a darse cuando el que de propia autoridad y haciendo violencia o empleando amenaza o engaño ocupe un inmueble ajeno o haga eso de él o de un derecho real que no le pertenezca, o al que de propia autoridad y haciendo uso de los medios indicados ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante, correspondiéndole a la persona que incurra en éste delito, una pena de tres meses a cinco años de prisión y multa de cincuenta a quinientos pesos.

De igual manera, otra de las autoridades encargadas de vigilar y sancionar las conductas de los condóminos, es un Juez Cívico; lo anterior, en el supuesto de que un condómino cometa infracciones cívicas, cuando la conducta tenga lugar en:

- Lugares públicos de uso común o libre tránsito;
- Sitios de acceso público;
- Inmuebles públicos;
- Medios destinados al servicio público de transporte.
- Inmuebles de propiedad particular, siempre que tengan efectos ostensibles en los lugares antes señalados; y
- Plazas, áreas verdes, jardines, etcétera

Al margen de lo anterior, debe señalarse que uno de los grandes avances de la LPC radica precisamente en que ahora, la PROSOC podrá imponer sanciones, para los condóminos que violen la Ley.

"Artículo 19. Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva."

Para ubicar mejor la importancia de lo expresado en el artículo anterior y sobre todo para aquellos que consideran que su propiedad exclusiva resulta impenetrable aun para la aplicación del Derecho, la Ley de Justicia Cívica para el Distrito Federal, considera como infracciones cívicas entre otras las siguientes:

- Realizar expresiones o actos aislados que se encuentren dirigidos contra la dignidad de una persona o personas determinadas;
- Producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o la salud de las personas; y
- Desperdiciar el agua, o impedir su uso a quienes deban tener acceso a ella en tuberías, tanques o tinacos almacenadores.

Las sanciones a que se hacen acreedores los infractores pueden ser:

- Amonestación, que es la reconvención pública o privada que el juez haga al infractor; y
- Multa, que es la cantidad en dinero que el infractor debe pagar y que no excederá de hasta el equivalente a 30 días el salario mínimo al tiempo de cometerse la infracción.

Es necesario tener en consideración que en caso de denuncia de hechos constitutivos de presuntas infracciones no flagrantes, el juez considerará las características personales del denunciante, los elementos probatorios que presente y, si lo estima fundado girará citatorio al denunciante y al presunto infractor, debiendo contener el citatorio los siguientes datos:

- Folio;
- La Delegación y el número del juzgado cívico que corresponda, el domicilio y el teléfono del mismo;
- Nombre y domicilio del presunto infractor;
- Una relación de la infracción que se le imputa;

- Nombre y domicilio del denunciante;
- Fecha y hora para la celebración de la audiencia; y
- Nombre, cargo y firma del auxiliar del juzgado que efectúe el citatorio.

De igual manera, las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia cívica para el Distrito Federal que se cometan en las áreas comunes como pudieran ser: sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, patios, jardines, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, serán sancionados por la autoridad competente, en los términos de los citados ordenamientos; asimismo, la Procuraduría Social, a petición de la parte interesada, podrá intervenir en el ámbito de sus atribuciones.

Tales faltas pudieran ser entre otras las siguientes:

- Detonar o encender cohetes, juegos pirotécnicos, fogatas, sin permiso de la autoridad competente;
- Orinar o defecar en lugares no autorizados;
- Arrojar o abandonar en la vía pública animales muertos, desechos no peligrosos, o cualquier objeto en general;
- Impedir o estorbar el uso de la vía pública;
- Ingerir bebidas alcohólicas en lugares públicos no autorizados;
- Consumir estupefacientes o psicotrópicos o inhalar sustancias tóxicas; y
- Molestar por cualquier medio en su integridad física, bienes, posesiones o derechos de cualquier persona o personas.

Finalmente, la omisión a la obligación de la administración, debería estar tipificada en el Código Penal, debido a que lamentablemente resulta una

práctica muy socorrida en los condominios habida cuenta de provocar indudables trastornos a la organización condominal.

4.3. - PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 57 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El citado artículo se encuentra redactado de la siguiente forma:

"Artículo 57. Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago."

Evidentemente dicho precepto se encuentra redactado de una forma que hace pensar que el legislador lo hizo sin tomar en cuenta otras disposiciones legales como la Constitución Política, el Código Civil, así como el Código de Procedimientos Civiles; lo anterior porque no está respetando la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 Constitucional, porque obviamente si existe un condómino deudor, éste tendrá que ser requerido de dicho pago, el cual si no es liquidado tendría que agotarse una conciliación, previa la presentación de una queja ante la PROSOC, en donde de no llegarse a ningún arreglo, las partes tendrían que agotar el procedimiento arbitral, ya sea éste en amigable composición o en estricto derecho. En el supuesto de que fuera en estricto derecho, la misma Ley Condominal en su Artículo 72 establece términos tanto para la presentación de la demanda, así como para su contestación. Por lo tanto, si éstos derechos no son respetados por el artículo 57 de la Ley en estudio, se estaría contraviniendo con la garantía de audiencia consagrada en el Artículo 14 Constitucional, puesto que no se estarían respetando las formalidades esenciales del procedimiento, al no permitirle al condómino deudor hacer valer las excepciones y defensas que crea pertinentes. De igual manera, el artículo 57 de la LPC no está aceptando a la compensación como una forma extintiva de las obligaciones, pese a estar considerada como tal por el Código Civil; en este sentido, los

Artículos 260 y 272 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establecen respectivamente lo siguiente:

"Artículo 260. El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

V Todas, las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes."

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de éste ordenamiento..."

"Artículo 272. El demandado que oponga reconvencción o compensación, lo hará precisamente al contestar la demanda y nunca después; y se dará traslado del escrito al actor, para que conteste en el término de seis días."

Basándose en lo anterior, éstas excepciones podrán ser fundadas o infundadas, podrán ser aceptadas o rechazadas en la sentencia, no importa el resultado que provoque la presentación de las mismas, sino lo importante es, que se le dé la oportunidad al condómino deudor de hacer valer su derecho de defensa, pues de lo contrario se estaría violando su garantía constitucional consagrada como ya ha quedado señalado en el artículo 14, porque pudiera darse el caso de que éste tuviera realmente excepciones para negarse temporalmente al pago de sus cuotas de mantenimiento y administración; situación que podría hacer valer al contestar la demanda planteada en su contra; en razón a lo anterior, es sumamente necesario volver a transcribir lo que opina Antonio de Ibarrola, con el fin de reforzar de alguna manera la propuesta de la presente tesis, porque pudiera parecer que con el título que lleva la misma, lo que se pretende es desliendar al condómino moroso de sus responsabilidades, en específico la de cumplir con sus cuotas de mantenimiento y administración, pero no es así, dado que es lógico pensar que toda persona que vive bajo el régimen de propiedad en condominio cuenta con una serie de obligaciones, mismas que tiene que acatar con la finalidad de mantener en buen estado el lugar en que vive; en éste sentido, lo que en verdad se propone en el presente trabajo de

investigación, es no darle armas al condómino moroso para que éste pueda negarse al cumplimiento de una de las obligaciones primordiales que tiene que cumplir como tal; sino darle la oportunidad de hacer valer otras figuras para dar cumplimiento al pago de dichas cuotas y no dejarlo tal y como lo pretende el artículo 57 de la LPC en absoluto estado de indefensión; además si el citado artículo no fuera tan tajante, seguramente las quejas presentadas ante la PROSOC por el incumplimiento en el pago de cuotas reduciría en gran número.

Al respecto Antonio de Ibarrola opina lo siguiente:

"...Y aquí vuelve a opinar certeramente Borja Martínez para criticar...el segundo párrafo del artículo 37 LRPC. Al conceder la Ley que " 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, subvierte cuando en derecho se ha dicho sobre la naturaleza de los títulos ejecutivos, ampliamente explicada en clase por Rafael Ortega y Pérez Gallardo: los requisitos de fondo de un título ejecutivo son tres: que el crédito sea cierto, que sea exigible y que ampare deuda líquida. Claro es que en el caso del segundo párrafo citado, no se cumplen tales requisitos, y se deja en total y absoluto estado de indefensión al deudor, que muy bien pudo haber estado inconforme con la liquidación que el administrador le presente, tanto más cuando que la liquidación mensual formulada por el administrador no es definitiva, por estar sujeta a la aprobación futura de la asamblea."³⁵

En base a lo expuesto, se propone una reforma al Artículo 57 de LPC, misma que quedaría en los siguientes términos:

Art. 57. Las cuotas de mantenimiento y administración no podrán excusarse de su pago; sin embargo, podrán hacerse valer figuras legales como la compensación, excepciones personales y cualquier otro supuesto legal que pudiera servir para dar el debido y cabal cumplimiento a las mismas.

³⁵De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. Pág. 408.

Como es de observarse, la propuesta de reforma a dicho precepto legal de ninguna manera se inclina a no cumplir con las obligaciones que todo condómino tiene que acatar, sino que únicamente se le está dando la oportunidad de poder dar cumplimiento a las mismas haciendo valer cualquiera de las formas extintivas de las obligaciones, como es el caso de la compensación; además de que no se le está impidiendo hacer valer su derecho de defensa que todo gobernado debe de gozar por la simple y sencilla razón de encontrarse plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CONCLUSIONES

PRIMERA. - Sin duda alguna, el régimen de propiedad en condominio viene a solucionar uno de los principales problemas que aqueja a la ciudad de México, siendo éste el impresionante crecimiento de la población, ocasionando con ello la encases de vivienda, por lo que es realmente importante contar con éste régimen de propiedad, dado que gracias a el, se busca un mejor aprovechamiento del suelo, en el que se combinan un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble.

SEGUNDA. - Indudablemente el vivir bajo el régimen de propiedad en condominio implica una serie de obligaciones que todo condómino tiene que cumplir, siendo una de las principales el pagar con puntualidad las cuotas que a cada uno de ellos les corresponda del fondo de mantenimiento, administración y el de reserva, dado que ésta obligación es uno de los puntos vitales para mantener el condominio en buen estado; debido a ello, la ley condominal y en específico su artículo 57, debería de aceptar cualquiera de las formas extintivas de las obligaciones, entre ellas la compensación, todo ello, con la finalidad de evitar morosidad entre los condóminos.

TERCERA. - El gozar de las garantías individuales consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evidentemente es un derecho con el que cuenta todo gobernando, de ahí la importancia del artículo 14 Constitucional, dado que el espíritu de este precepto es que los individuos sean amparados siempre que de una manera arbitraria, se les prive de sus propiedades, posesiones o derechos, cualesquiera que estos sean y sin limitación alguna.

CUARTA. - Sería muy importante que el legislador al momento de crear las leyes tomara en cuenta diversos aspectos legales, sociales y económicos para que estas estuvieran ajustadas a derecho y para que el alcance de las

mismas fuera realmente el que sirviera para vivir conforme a la ley; porque de lo contrario, siempre estaría violando en perjuicio del individuo sus garantías constitucionales.

QUINTA. - Ciertamente el pago, es la forma mas natural de extinguir las obligaciones, pero ademas de esta, se encuentran otras como la compensación, cuya funcion es extinguir las obligaciones ante la existencia de dos deudas y entre las mismas personas hasta la cantidad que importe la menor; consecuentemente, el condómino moroso tomando como base lo anterior, podria hacer uso de esta figura legal para dar cumplimiento a sus obligaciones; razon suficiente para que el legislador aceptara a esta y sirviera para dar cumplimiento en lo que se refiere al pago de las cuotas de mantenimiento y administración, reduciendo con el uso de dicha figura legal el numero de condóminos deudores y por consiguiente las quejas presentadas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, lo anterior, porque sin lugar a dudas, la morosidad de los condóminos ocupa el primer lugar de quejas presentadas ante dicha dependencia.

SEXTA. - En virtud de existir en la mayoría de los condominios un total desconocimiento de la ley por parte de sus habitantes, estos en la mayoría de las ocasiones, se toman atribuciones que corresponden de acuerdo con la ley de la materia, única y exclusivamente al administrador del condominio, razon suficiente para que el condómino deudor este en todo su derecho de oponer excepciones ante la exigencia del pago de cuotas de mantenimiento y administración por persona distinta que no sea precisamente el administrador del condominio, quien muchas de las veces y debido igualmente al desconocimiento que tiene sobre la Ley condominal y con la finalidad de no buscar enemistades con el resto de los condóminos, le encomienda a cualquier otro la tarea de cobrar dichas cuotas.

SEPTIMA. - Al negar el Artículo 57 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal el oponer excepciones ante la exigencia del pago de las cuotas de mantenimiento y administración, estaría dejando al condómino moroso en un estado de indefension, violando

con ello su derecho de defensa consagrado en el Artículo 14 Constitucional, porque en el entendido de que este tuviera realmente motivos para negarse temporalmente al pago de sus respectivas cuotas, este tendría el derecho de oponer excepciones tal y como lo establece el Artículo 72 de la misma Ley, así como las defensas y todos aquellos documentos que pudieran servir como prueba en su favor en el juicio, los cuales tendría que calificar el juzgador conforme a derecho; por lo tanto, y al no contemplar tal situación, la aplicación del Artículo 57 de la Ley Condominal, obviamente resultaría inoperante en la Sociedad Condominal.

OCTAVA. - Debido al gran desconocimiento de la Ley por parte del administrador, el condómino moroso tendría la oportunidad y además el derecho de hacer valer las excepciones y defensas que creyera convenientes para defenderse de tales anomalías, porque a pesar de los cursos de capacitación que imparte la Procuraduría Social del Distrito Federal, el administrador carece de los conocimientos legales para poder llevar una administración eficiente, puesto que dichos cursos se imparten de una manera tan rápida en sesiones de una hora, tiempo en el cual es imposible que el administrador asimile los más de ochenta artículos con los que cuenta la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo tanto, al existir tal supuesto, el condómino moroso pudiera tener excepciones para poder realizar su pago, en tanto la autoridad competente resuelve lo que en derecho proceda.

NOVENA. - El presente trabajo de tesis, no tiene como propósito darle los elementos necesarios al condómino deudor para que éste tenga las armas suficientes y pueda negarse a una de las obligaciones primordiales que tiene que cumplir como condómino; sino lo que se pretende, es realmente darle la oportunidad a éste, para que pueda hacer valer figuras legales como la compensación, para que a través de esta, este en la posibilidad de dar cumplimiento a tan importante obligación.

DECIMA. - Respecto a la forma en que se encuentra redactado el Artículo 57 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el

Distrito Federal, resulta un tanto tajante y violatorio para el condómino moroso. Primeramente, porque no le permite hacer uso de figuras legales como la compensación pese a estar aceptada ésta por el Código Civil como una de las formas extintivas de las obligaciones, que bien pudiera servir para dar cumplimiento al pago de las cuotas de mantenimiento y administración y en segundo lugar, porque no permite oponer excepciones ante la exigencia del pago, violando con ello el artículo 14 Constitucional, en virtud de privar a éste de un derecho al no concederle la oportunidad de ofrecer las excepciones y defensas que creyera convenientes, ocasionando con ello la inobservancia de las formalidades esenciales del procedimiento; luego entonces, y en el supuesto de que dicho cobro lo realizara una persona distinta al administrador, obviamente el condómino moroso tendría el derecho de oponerse a dicho cobro y consecuentemente a oponer excepciones y defensas; situación que trae como resultado una propuesta de reforma a dicho precepto legal, mismo que quedaría en los siguientes terminos: *"Las cuotas de mantenimiento y administración, no podran excusarse de su pago, sin embargo, podran hacerse valer figuras legales como la compensación, excepciones personales y cualquier otro supuesto legal que pudiera servir para dar el debido y cabal cumplimiento a las mismas."*

BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

BARRON DE MORAN, C. Historia de México. México, Vigésimocuarta Edición, Ed. Porrúa, 1992, 371 p.

BATIZA, Rafael. Las Fuentes del Código Civil de 1928. México, Ed. Porrúa, 1979, 1229 p.

BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 3ª. Ed. México, Ed. Harla, 1984, 621 p.

BORJA MARTINEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. 3ª. Ed., México, Ed. Porrúa, 1994, 271 p.

----- Naturaleza Jurídica del Condominio. México, Ed. Porrúa, 1989.

----- Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Condominios en los Edificios. Revista de Derecho Notarial. Año XIV. Octubre 1970. México, D.F.

BURGOA ORIGUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. Vigésimonovena Edición. México, Ed. Porrúa, 1997, 810 p.

----- Derecho Constitucional Mexicano. Undécima ed., México, Ed. Porrúa , 1997.

DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. 5ª ed., Mexico, Ed. Porrúa, 1997.

DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. Vigésimosexta Edición, Ed. Porrúa, México, 1998, 525 p

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las obligaciones. Décimosegunda Edición. México, Ed. Porrúa, 1999, 1225 p.

----- El Patrimonio. 5ª. Ed., México, Ed. Porrúa, 1995.

GUZMAN ARAUJO, Gerardo. El Condominio. 3ª. Ed. México, Ed. Trillas, 1992, 190 p.

LOMBARDO DE RUIZ, Sonia. Desarrollo Urbano de México Tenochtitlán según las Fuentes Historicas. México, INAH., 1973, 217 p.

ORDOÑES RUIZ, Jose Luis. Mi Papá Compró un Condominio. México, Ed. Noriega, 1992, 47 p.

ORTEAGA GARCIA, Jose. Arquitectura Legal. Barcelona España. Ed. Ceac, 1992.

OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. 5ª. Ed. México, Ed. Harla, 1992, 457 p.

----- Garantías Constitucionales del Proceso (Artículos

13, 14, 16 y 17 de la Constitución Política). 5ª. Ed. México, Ed. Mc Graw-Hill, 1996, 325 p.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones Tomo II. 5ª ed., Mexico, Ed. Porrúa, 1994, 505 p.

RUIZ MASSIEU, Jose Francisco. Introducción al Derecho Mexicano. Desarrollo Urbanístico. México, Ed. UNAM., 1981, 52 p.

SOUSTELLE, Jacques. La Vida Cotidiana de los Aztecas en Vísperas de la Conquista. 3ª. ed., México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1977, 283 p.

VON WOBESER, Gisela. La formación de la Hacienda en la Epoca Colonial. El uso de la Tierra y el Agua. México, UNAM. Instituto de Investigaciones Históricas, 1989, 117p.

LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México: 1999.

Código Civil para el Distrito Federal. México: 1999.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. México: 1999.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 1998.

Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. México, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislativa , 1999, 42 p.

Ley de Justicia Cívica para el Distrito Federal. México: 1998.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Nueva Ley, Dictámen de 1ª. Lectura, Año II, No. 43, Cámara de Diputados LVII Legislatura, Diciembre 11 de 1998.

Decreto que reforma y adiciona a la Ley de Propiedad en Condominio e Inmuebles para el Distrito Federal. Gaceta Oficial del D.F. 10 de Febrero de 2000.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. México: 1998.

ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL. Amparo civil directo. "P. Pastenne y Compañía Inc." 29 de Octubre de 1917. Mayoría de siete votos. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Epoca. Pleno. Tomo I. Pág. 554.

ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL, GARANTIAS DEL. Bello José. 26 de marzo de 1936. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Epoca. Tomo L. Segunda Sala. Pág. 1552.

AUDIENCIA, GARANTIA DE. DEBE RESPETARSE AUNQUE LA LEY EN QUE SE FUNDE LA RESOLUCION NO PREVEA EL PROCEDIMIENTO PARA TAL EFECTO. Amparo en revision 831/64.- Mercedes de la Rosa Puente. Sexta Epoca. Volumen LXXXVIII. Tercera Parte. Pág. 30.

Amparo en revisión 2462/70.- Poblado "Villa Rica", Mpio. De Actopan, Ver. Séptima Epoca. Volumen 26. Tercera Parte. Pág. 122.

(Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, 8ª. Parte, jurisprudencia común al Pleno y a las Salas, p.1121.)"

AUDIENCIA, GARANTIA DE, REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LAS LEYES PROCESALES CON RESPECTO A LA. Amparo en revisión 849/78.- Oscar Fernandez Garza.- 14 de noviembre de 1978. Unanimidad de 18 votos. Semanario Judicial de la Federación. Séptima Epoca. Vols. 115-120. Primera Parte. Noviembre de 1978. Pág. 15.

COMPENSACION, EFECTOS DE LA. Amparo en revisión 1940/66.- Agustín Otero Gutierrez y coag.- 28 de abril de 1967. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Semanario Judicial de la Federación. Sexta Epoca. Volumen CXVIII. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 63.

COMPENSACION, NATURALEZA DE LA. Amparo directo 59/88.- Alberto Parás Salazar.- 18 de abril de 1990. Ponente: Leandro Fernández Castillo. Semanario Judicial de la Federación. Octava Epoca. Tribunales Colegiados de Circuito. Pág. 479.

COMPENSACION, EFECTOS DE LA. Amparo directo 6089/57 1ª. - Fernando Fernández.- 13 de Octubre de 1961. Ponente: Mariano Azuela. Semanario Judicial de la Federación. Sexta Epoca. Volumen LII. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 90.

FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LOS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO. Amparo en revisión 2961/90.- Opticas Devlyn del Norte,

S.A.- 12 de marzo de 1992. Ponente: Mariano Azuela Guitrón. Secretaria:
Ma. Ferrer Mac. Gregor Poisot.

ECONOGRAFIA

Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. 7ª. Ed. Tomos I, II. México, Ed. Porrúa, 1994.

Diccionario Porrúa. Historia, Biografía y Geografía de México. 5ª. Ed. Tomo I. México, Ed. Porrúa, 1986.

Gran Enciclopedia de la Historia de México. Tomo I. Tomo I. México, Ed. Salvat, 1974, 297 p.

Gran Enciclopedia Larousse. Tomo 6, España, Ed. Planeta.

Diario Oficial de la Federación. México, miércoles 15 de Diciembre de 1954. Tomo CCVII Num. 38.

Diario Oficial de la Federación. México, jueves 28 de Diciembre de 1972, Tomo CCCXV, Num. 48.

Diario Oficial de la Federación. México, jueves 14 de enero de 1973, Tomo CCCXVI, Num.3.

Diario Oficial de la Federación. México, jueves 31 de Diciembre de 1998, Num. 22 (sexta sección).

Diario Oficial de la Federación. México, miércoles 10 de octubre de 1990,
Tomo CDXLV, Num. 8.

ANEXO



**DIRECCION DE ATENCION CONDOMINAL
SUBDIRECCION DE CONCILIACION**

EXPEDIENTE No. 0157/SC/99 Y 0157-1/SC/99

ASUNTO: AUDIENCIA DE CONCILIACION

EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS TRECE HORAS DEL DIA VEINTIOCHO DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, FECHA Y HORA SEÑALADA PARA QUE TENGA VERIFICATIVO LA CELEBRACION DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACION RELATIVA AL EXPEDIENTE AL RUBRO ANOTADO, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 63 DE LA LEY DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL, 65 y 67 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ANTE EL C. LIC. JUAN DE DIOS IZQUIERDO ORTIZ, DIRECTOR DE ATENCION CONDOMINAL, ASISTIDO EN ESTE ACTO POR LA C. LIC. EUGENIA GUADALUPE PEREZ MARIN, SUBDIRECTORA DE CONCILIACION, C. LIC. JOSE ALMANZA FRANCO, JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE CONCILIACION Y C. LIC. ADRIANA RIVERA CERECEDO, CONCILIADORA, QUIENES HACEN CONSTAR QUE COMPARECEN POR LA PARTE QUEJOSA CONDOMINAL LA C. ATALA MARIA DEL PILAR GUADARRAMA GARCIA QUIEN SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFIA NUMERO 72648174, EXPEDIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, Y POR LA PARTE REQUERIDA CONDOMINAL LAS CC. CONCEPCION ROBLES LESSO Y SOCORRO ARCOS GONZALEZ QUIENES SE IDENTIFICAN CON CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFIA NUMEROS 10914797 Y 010996355, RESPECTIVAMENTE, EXPEDIDAS A SU FAVOR POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, ASISTIDA LA C. CONCEPCION LASSO ROBLES DE AU ABOGADO PATRONO EL C. LIC. FEDERICO RIO DE LA LOZA JIMENEZ QUIEN SE IDENTIFICA CON COPIA CERTIFICADA DE CEDULA PROFESIONAL NUMERO 199826. EXPEDIDA A SU FAVOR POR LA DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES DE LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA, DOCUMENTOS QUE SE TIENEN A LA VISTA Y QUE SE LES DEVUELVE A LOS INTERESADOS POR ASI SOLICITARLOS..... ABIERTA QUE FUE LA PRESENTE AUDIENCIA LOS SERVIDORES PUBLICOS ANTE LOS QUE SE ACTUA PROCEDIERON A EXPONER A LAS PARTES EL RESUMEN DE LA RECLAMACION, SEÑALÁNDOLES, TANTO LOS ELEMENTOS COMUNES, COMO LOS PUNTOS DE CONTROVERSI A DEL ASUNTO QUE NOS OCUPA Y EXHORTÁNDOLOS A LLEGAR A UN ARREGLO CONCILIATORIO, PROPONIENDO POR CONSIGUIENTE DIVERSAS OPCIONES DE SOLUCION.....

-----ACTO CONTINUO Y CONCEDIDO EL USO DE LA PALABRA A LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN VIRTUD DE QUE HEMOS LLEGADO A UN ACUERDO PARA CONCILIAR LA PROBLEMÁTICA MATERIA DE LA PRESENTE INSTANCIA, ES NUESTRA PLENA VOLUNTAD CELEBRAR UN CONVENIO SUJETÁNDONOS AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:-----**CLAUSULAS**-----

-----**PRIMERA.-** LAS PARTES SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD CON LA QUE SE OSTENTAN.-----

-----**SEGUNDA.-** LA PARTE REQUERIDA CONDOMINAL C. **SOCORRO ARCOS GONZALEZ**, EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADORA, SEGUN CONSTA EN REGISTRO DE ADMINISTRADOR VIGENTE NUMERO A-038/98, EXPEDIDO A SU FAVOR POR ESTA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL, SE COMPROMETE A REALIZAR UNA ASAMBLEA GENERAL DE GRUPO CON EL EDIFICIO 21-B EL DIA JUEVES 13 DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, POR LO QUE SE CONVOCARA EN TERMINOS DE LEY PARA TRATAR LA CUOTA ESTANDARIZADA DE CONSUMO DE GAS, ASIMISMO SE COMPROMETE A SOMETER A ACUERDO DE ASAMBLEA LOS SIGUIENTES