

00721
220



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

“LA ESTRUCTURACIÓN DE UN CONJUNTO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:
GERMÁN CHÁVEZ AMÉZCUA

ASESOR: LIC. LUIS GUSTAVO ARRATÍBEL SALAS



CIUDAD UNIVERSITARIA, ENERO 2003

autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el
contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: GERMÁN CHÁVEZ AMÉZCUA

FECHA: 4 de Febrero de 2003

FIRMA: [Firma]

a



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

"LA ESTRUCTURACIÓN DE UN CONJUNTO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL."

INTRODUCCIÓN

Sin lugar a dudas, podemos reconocer en el condominio, una institución nueva, vigente, en tan constante y vertiginosa evolución, que incluso al ser aprobada por la Cámara de Senadores la ley vigente que lo regula, recomienda su revisión en el corto plazo con una visión integral.¹ No obstante la recomendación, a un año de su vigencia se acordaron reformas a la misma, sin la profundidad necesaria que permitiera su adecuación a la realidad condominal, corrigiendo algunos errores conceptuales, otros de estilo, y retomando algunos conceptos de la ley abrogada.

El condominio, cuya primera regulación formal en nuestro país se dio en el Distrito Federal, hace más de cuarenta y siete años, ha servido como la fórmula más adecuada para planear y resolver los distintos problemas que se crean por la falta de espacios inmobiliarios derivados de la acelerada concentración humana en las grandes urbes. En efecto, podemos asegurar que su causa y origen inicial radicaba tanto en la búsqueda de frenar en lo posible los desmedidos crecimientos horizontales de las ciudades, que obligaban a dotar de más y mejores servicios, encareciendo el gasto público, como en lograr en lo posible que las clases sociales con menores recursos económicos, tuvieran acceso a la adquisición en propiedad de una vivienda. Ambos problemas parecían tener una solución conjunta a través del crecimiento vertical de las ciudades, en oposición

¹ En palabras del Senador de la República, Lic. Oscar López Velarde Vega, al presentar la iniciativa de la Ley vigente, para aprobación de la Cámara de Senadores, en representación de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal; y de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, en relación a la iniciativa de ley condominal sometida a la aprobación del Senado, considerando que desde 1999 le corresponde exclusivamente a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal legislar en lo relativo: "Legislación que como lo recomienda el dictamen, sea revisada en el corto plazo con una visión integral". Versión estenográfica de la Sesión Pública Extraordinaria de la H. Cámara de Senadores, celebrada el lunes 21 de diciembre de 1998

**TESIS CON
FALTA DE ORIGEN**

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

PAGINACION DISCONTINUA

al crecimiento horizontal.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La posibilidad de utilizar estructuras constructivas que permiten la proyección en planos horizontales de un mismo espacio inmobiliario, para ser utilizado potencialmente por una determinada concentración humana, con un considerable ahorro tanto para los particulares en la adquisición del espacio inmobiliario, así como en el gasto público derivado de la necesidad de ampliación de la infraestructura urbana, dieron lugar a que se implementara la institución, que hoy conocemos como condominio, considerada y justificada como una modalidad de la propiedad privada.

Pero si bien el condominio resolvía en lo posible la problemática aducida, también servía para resolver el problema de la falta de espacios inmobiliarios destinados a servicios, como en el caso de las oficinas y de los locales comerciales en espacios dedicados exclusivamente a ello. Con tal motivo, esta institución fue evolucionando rápidamente, trasladándose a otras vocaciones inmobiliarias y a otras formas de desarrollar constructivamente un mismo inmueble.

Parafraseando a Miguel de Unamuno, recordamos que: "La solución de un problema, trae problemas distintos", y en el caso no fue la excepción. En uso y abuso de la institución, sobre todo en la vocación inmobiliaria destinada a habitación, se desarrollaron verdaderas "colonias condominales", mismas que en un principio se vislumbraban como la mejor solución al problema habitacional, y que después, desde 1972, se quiso limitar —cuando menos en el Distrito Federal— por la complejidad que estaban presentando, sobre todo, en sus formas de organización, operación, y toma de decisiones comunes. La limitación consignada en la ley condominal, estribó en que las autoridades a quienes les correspondía otorgar las licencias de construcción para un determinado proyecto, deberían prever el otorgamiento de las mismas hasta por un máximo de 120 unidades de propiedad exclusiva por condominio, "... aun cuando éste y otros formen parte de

un conjunto o unidad urbana habitacional."²

En 1995, al analizarse la conveniencia y necesidad de contar con una nueva ley condominal, y no obstante la recomendación de excluir la limitación antes mencionada, formulada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal,³ y aceptada por la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, la Legislatura –como se desprende de la iniciativa de la nueva ley condominal vigente– en el proceso legislativo fue incluida nuevamente por la H. Cámara de Diputados: Al presentarse el proyecto de dictamen de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, aprobado por las Comisiones Unidas de Vivienda y del Distrito Federal, a la consideración de los integrantes de esa H. Cámara, se hizo notar que: " ... se mantiene con referencia a la ley vigente el número de unidades de propiedad exclusiva que puede contener este régimen,"⁴ para quedar nuevamente establecida dicha limitación en la ley vigente, como requisito de constitución del régimen condominal:

"Artículo 9.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

...
II.- El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120."⁵

Entre otras causas –pareciere de manera primordial– que es precisamente debido a ésta limitación, y si se quiere, a la vaguedad de sus alcances, así como a la existencia de más de 120 unidades de propiedad exclusiva en un mismo

² Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Artículo 3, in fine.

³ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, p. 3 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 "V/95).

⁴ Gaceta Parlamentaria, Cámara de Diputados, LVII Legislatura. Año II, No. 175, 9 de diciembre de 1998, p. 54.

⁵ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 9.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

desarrollo inmobiliario, que surge lo que podemos denominar con la nueva ley, como un "Conjunto Condominal", mismo que en la práctica se ha venido implementando desde hace ya muchos años, como nos explica el licenciado Carlos de Pablo Serna, en su ponencia que data de 1978:

"En el caso de que el objeto del condominio exceda del máximo de ciento veinte unidades a que se refiere la ley, y siempre y cuando reúna los demás requisitos administrativos que la propia ley señala, lo que sucede es que se presenta un condominio sobre otro o formando parte de otro condominio mayor: Diversas unidades forman un condominio que, a su vez, en unión de más condominios de diversas unidades, forma parte de un condominio mayor al que se aplica el régimen. Esta forma de entender al conjunto habitacional como lo que es, o sea la aplicación del régimen de propiedad y condominio a diversas unidades, nos parece, se sostiene en las diversas leyes, incluyendo la del Desarrollo Urbano del Distrito Federal."⁶

No podemos dejar de señalar que la nueva ley regula de manera muy general, abstracta e insuficiente, al ahora denominado con la misma como conjunto condominal, estableciendo como criterio para su determinación, lo que parece ser una condición que llamaremos de "pre-calificación" de los bienes comunes, lo cual anteriormente se dejaba al exclusivo criterio o conveniencia del constituyente del régimen condominal y que consideramos era lo adecuado. En efecto, la nueva ley establece, en su artículo 7:

"Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia".

Sin negar un buen comienzo, parece que las situaciones prácticas, conjuntamente con las resoluciones teóricas, ya han rebasado al legislador en este tema particular del conjunto condominal. Ejemplifiquemos con una torre de

⁶ De Pablo Serna, Carlos, Artículo denominado: "Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales", publicado en: "Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio", INFONAVIT, México, 1978, p. 69.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

oficinas que se conforma –digamos– de 240 unidades de propiedad exclusiva, en que, debido a la limitación del número de unidades, deben conformarse cuando menos dos condominios, formando un conjunto condominal. Sin que medie algún interés o causa específica en la logística de estructuración del régimen condominal, no vemos por qué cada condominio deba reservarse forzosamente para sí áreas de uso exclusivo, como condición para formar un conjunto condominal.

Sin embargo, como haremos ver en el estudio que aquí presentamos, esta condición es salvable, debido principalmente a la amplitud de las disposiciones legales en la materia (basta, en el ejemplo antes utilizado, con reservar, incluso absurda y arbitrariamente, algunas áreas de uso exclusivo, como pueden ser los sanitarios de uso general que comúnmente se construyen en cada piso o en los medios niveles).

Pensamos que, si la adecuada estructuración de un condominio, en su forma más elemental, pudiese ser harto compleja, se pueden presentar algunas consideraciones adicionales que complican aún más la estructuración del régimen condominal, como es aquella en la que el constituyente del régimen mantiene un interés patrimonial específico que se reserva dentro del desarrollo.

Ahora dimensionemos la complejidad, trasladándonos al caso de la adecuada estructuración de un conjunto condominal, en donde no existía una regulación específica, y aún las disposiciones contempladas en la nueva ley y sus reformas son insuficientes y poco claras; donde muchos de los principios que pueden operar en un condominio elemental, pueden no aplicar a un conjunto condominal; donde, en muchas ocasiones, sobre todo en desarrollos con vocación distinta a habitación, puede existir un interés específico del constituyente del régimen condominal.

Es precisamente el objeto principal de ésta monografía, el tratar de explicar

la problemática que encuentra un desarrollador inmobiliario en la estructuración del régimen condominal de un conjunto condominal, las consideraciones para solventarla, y además, exponer algunas ideas sobre la institución del condominio en general, que puedan permitir el enriquecimiento de la misma.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO 1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Con objeto de conocer los factores más importantes que conllevan a la estructuración de un régimen condominal en una forma determinada, consideramos importante reflexionar sobre algunos aspectos torales que son tomados en cuenta con objeto de formularlo en cierto sentido.

Básicamente, podemos analizar estos aspectos en cuanto a la planeación general del desarrollo inmobiliario, conjuntamente con la clase de negocio inmobiliario en que se esté interesado en participar.

También es necesario reflexionar acerca de quienes son los que pudiesen estar interesados en estructurar un régimen condominal en alguna forma determinada, y cuales pudieran ser los intereses que los motivan. Pasemos a analizar dichas premisas.

1.1.- PLANEACIÓN GENERAL DEL DESARROLLO Y DEL NEGOCIO INMOBILIARIO.

1.1.1.- DE LA PLANEACIÓN GENERAL DEL DESARROLLO.

Cuando se inicia la planeación y análisis para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario de manera profesional, se requiere de una intervención profesional multidisciplinaria, con objeto de hacer un planteamiento general del desarrollo en que se esté interesado en participar, y en su caso, acordar la viabilidad del proyecto y su posterior ejecución.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Generalmente, el desarrollador inmobiliario profesional o promotor inmobiliario, se mantiene sistemáticamente en constante observación de la oferta y la demanda inmobiliaria, con un especial énfasis en las áreas metropolitanas de alta concentración, con espectaculares índices de crecimiento o consideradas como polos de desarrollo.

Igualmente, el promotor analiza la situación económica y crediticia que pudiera prevalecer en el corto y mediano plazo, que pudiese afectar al sector del mercado al que se dirigirán los diferentes productos inmobiliarios por desarrollarse.

Al determinarse la zona factible de desarrollar, generalmente se establecen contactos con las asociaciones inmobiliarias y/o con las autoridades competentes, para conocer, dentro de sus planes de desarrollo urbano, de ser el caso, los inmuebles que pudiesen cumplir con las necesidades del producto inmobiliario, jerarquizando las ubicaciones preferenciales y seleccionando entre los inmuebles disponibles.

Una vez seleccionados los inmuebles factibles de desarrollarse, se realizan visitas de información y cabildeo con las diferentes autoridades que pudiesen tener injerencia en el desarrollo, para conocer si él o los predios considerados, cuentan con los servicios de infraestructura municipal, o existe la factibilidad de que les sean proporcionados gratuitamente, o bien, dentro de costos razonables (en algunas ocasiones "donados" por el propio desarrollador, contribuyendo al "equipamiento urbano", como aportación a la comunidad, e induciendo el cumplimiento a la obligación que le impone el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con la alternativa a que se refiere la fracción II de dicho numeral).

De manera simultánea a esto último, se procede a contactar al o a los

⁷ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Art. 42, fracción II.

TEC
FALLA DE ORIGEN

propietarios del o de los inmuebles (algunas veces de manera indirecta, para disimular el interés del promotor, lo que pudiera incidir en una elevación del precio del inmueble), buscando el compromiso de venta mediante una oferta unilateral, con un plazo de aceptación lo más amplio posible, con objeto de considerar todas las cuestiones que permitan aceptar la oferta, entre éstas: La vocación del terreno; la investigación de permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para el desarrollo, análisis de mercado, proyecciones financieras, propuesta de accionistas (de ser el caso), propuesta para la adquisición del inmueble (en la que en no pocas ocasiones se buscará, con objeto de contar con más flujo en efectivo para el desarrollo, la aportación del inmueble por parte del propietario, interesándolo, en último extremo, con una contraprestación mayor a la contenida en la oferta de venta, pero pagadera en especie, con productos inmobiliarios del propio desarrollo), programa para la ejecución de los trabajos de obra, análisis y planeación jurídica para la debida instrumentación de todos los aspectos legales que involucren al desarrollo, plan de comercialización y, programa de promoción, entre otras.

Una vez que se cuenta con la mayor información disponible, ésta se concentra en un "estudio final de factibilidad", para acordar internamente o con el grupo de inversionistas e instituciones crediticias que financien el proyecto, y de ser el caso, la participación en el desarrollo inmobiliario.

Derivado de la vocación del inmueble, el desarrollador inmobiliario analizará la factibilidad del uso de suelo y/o la posibilidad de modificarlo, para hacerlo congruente con el fin que se persigue conforme a la clase de desarrollo que se piense desarrollar.

En esta etapa de planeación, para desarrollar un proyecto inmobiliario, participan en entera coordinación diversas áreas de la empresa desarrolladora o promotor inmobiliario, entre otras: a) El área financiera, la que realizará el plan financiero, los presupuestos proforma, proyectará los flujos necesarios para la

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

conclusión del proyecto (pudiendo provenir de uno o más de los siguientes factores: capital de inversión directa de los socios; capital de apalancamiento crediticio del proyecto; flujos derivados de la comercialización del propio desarrollo; etc.), administrará e invertirá el fondeo de capital, analizará el punto de equilibrio del negocio y las premisas para utilidad basándose generalmente y de ser el caso, en el sano equilibrio entre el costo de los avances de la obra y la absorción del mercado; b) El área técnica-constructiva, entre otras actividades, analizará la factibilidad técnica del inmueble para la construcción planeada, los requerimientos y procesos constructivos más rentables en términos de tiempo e inversión, proyectará los costos directos e indirectos de la obra con base a las cotizaciones que obtenga (posteriormente y de ser el caso, licitará los subcontratos), realizará una ruta crítica conforme al programa de obra que se acuerde, y coordinará o realizará estudios tales como el de mecánica de suelos; c) El área de servicios inmobiliarios realizará lo que se ha denominado como "gestión inmobiliaria", esto es, será la encargada de la planeación, operación y coordinación de todas las labores necesarias para desarrollar el negocio inmobiliario, teniendo como objetivo fundamental el que los productos inmobiliarios gestionados sean siempre consecuencia de un meticuloso análisis del mercado, de las condicionantes legales y urbanas que enmarcan la localidad y de los aspectos fiscales y crediticios que estimulan los proyectos inmobiliarios. La gestión inmobiliaria comprende actividades tales como los trámites ante las diversas autoridades para la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias necesarios para el desarrollo del proyecto.

Asimismo, durante la ejecución del proyecto ejecutivo, coordinará, de ser el caso, la realización de diversos estudios que se requieran, como el de impacto urbano y ambiental.

Dentro de este análisis inicial y con el objeto de encontrar el esquema jurídico adecuado al desarrollo, se debe tomar en cuenta el producto inmobiliario que se desea desarrollar y en que clase de negocio inmobiliario se esté

interesado en participar.

En cuanto al producto, existe una substancial diferencia si lo que se planea desarrollar es un conjunto habitacional, un centro comercial, un parque industrial, almacenes o bodegas, un edificio de oficinas, o una mezcla de varios de dichos productos, o algunos otros productos inmobiliarios distintos a los ya mencionados (por ejemplo, mercados o cementerios).

1.1.2.- DEL NEGOCIO INMOBILIARIO.

Es factor de gran trascendencia la definición de la clase de negocio inmobiliario en que el promotor esté interesado en participar. La instrumentación de los aspectos legales que involucran al desarrollo, así como en su caso, la estructuración en alguna forma determinada del régimen condominal, dependen de sobremanera de la anterior definición.

Para los efectos de éste análisis, podemos pensar en distintas formas de planear un negocio inmobiliario:

a) Para la comercialización total de los productos inmobiliarios del desarrollo, mediante su venta al público en general. En este caso, consideramos que el interés primordial del promotor se encuentra en la posibilidad de explotación comercial de la mayor parte de espacios inmobiliarios, y con tal motivo, la estructuración del régimen condominal puede conformarse en una forma determinada.

b) Para la comercialización total de los productos inmobiliarios del desarrollo, mediante su arrendamiento al público en general. Existen algunos desarrollos sujetos a régimen condominal, aún y cuando sólo existe un propietario, pudiendo en todo caso, dividir la propiedad del desarrollo en dos

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

personas con objeto de que exista "más de un condómino" (y no mediante copropiedad, sino mediante la titularidad exclusiva de diversas unidades de propiedad exclusiva de cada uno de los partícipes).

No obstante que únicamente se tenga planeado otorgar en arrendamiento los productos inmobiliarios de algún desarrollo, usualmente lo sujetan a régimen condominal por planeación estratégica. La estructuración del régimen condominal, en estos casos, puede o no tener una importancia relevante, dependiendo de la forma en que se quiera instrumentar jurídicamente los contratos de arrendamiento correspondientes. En la elaboración de contratos, se cuida muchas veces el aspecto comercial, lo que conlleva a contemplar algunos aspectos psicológicos que faciliten los denominados comercialmente como "cierres de contrato". Mientras más cláusulas y obligaciones se contengan en el clausulado, más se dificultan estos "cierres" con clientes que no están acostumbrados a participar como arrendatarios, por ejemplo, de determinados espacios comerciales. Con tal motivo, puede ser más fácil instrumentar las obligaciones en el reglamento condominal y obligar a los arrendatarios a su cumplimiento, anexándoles al contrato de arrendamiento únicamente copia de dicho reglamento. Esto último da la impresión de que las obligaciones son de carácter general a todos los arrendatarios, quienes asumen las obligaciones de los condóminos, y usualmente no reparan en el análisis del mismo.

c) Una combinación de las formas de comercialización señaladas en los dos incisos anteriores, comercializando algunos productos inmobiliarios mediante su venta, y reservándose algunos para su explotación comercial mediante su arrendamiento, o incluso, para la utilización directa del promotor. Vislumbramos en este caso el mayor interés en la estructuración del régimen condominal.

De la definición del producto inmobiliario, de la clase de negocio buscado, de los tiempos de ejecución de las obras, del sector de mercado a que van dirigidos los productos inmobiliarios, y de las políticas y criterios de

comercialización, se adecua la instrumentación jurídica que permite llevar a cabo el desarrollo inmobiliario conforme al planteamiento del negocio.

Resulta de principal interés los factores relativos al producto inmobiliario por comercializarse, y a la clase de negocio inmobiliario que se quiera realizar, ya que del análisis de ambos, se tendrá un planteamiento distinto para la estructuración, en su caso, del régimen de propiedad en condominio al cual se sujetarán los bienes integrantes del desarrollo.

Antes de comenzar a analizar propiamente la estructuración del régimen condominal, daremos cabida a otra interesante reflexión, que nos ayudará a comprender las causas que dan lugar a una meticulosa o descuidada estructuración del mismo:

1.2.- DE LOS INTERESADOS EN LA ESTRUCTURACIÓN DE UN RÉGIMEN CONDOMINAL.

Comencemos por reflexionar sobre quiénes son, por regla general, las personas que se supone tienen mayores conocimientos sobre la institución del condominio, y cuales de ellas pudieran tener un interés específico en la estructuración del régimen condominal:

1.2.1.- LOS NOTARIOS PÚBLICOS.

Los notarios públicos son quienes, por sus funciones, formalizan las constituciones de los regímenes condominales. Normalmente se pudiera reconocer en ellos a las personas que más conocen sobre la estructuración del régimen condominal. Sin embargo, generalmente su interés primordial no radica en la estructuración del régimen condominal en sí, sino en que pudieran realizar

las formalizaciones de las enajenaciones, respecto a las unidades de propiedad exclusiva, integrantes del condominio.

Una de las notas distintivas del documento notarial, como nos ilustra el licenciado Francisco de P. Morales Díaz, notario público No. 60 del Distrito Federal, "... es que su autor, o quien elabore el documento notarial, no es parte ni tiene interés en el negocio o hecho documentado."⁸ Si bien el fedatario público cuidará que se cumplan los requisitos legales para la constitución del régimen, la conformación de los bienes, la valoración de las unidades de propiedad exclusiva, la fijación de los proindivisos, las obligaciones y derechos especiales, la conformación organizacional de las asambleas y todos los demás puntos que pueden considerarse abiertos a la autonomía de la voluntad, son especificados por quienes tienen un interés específico, y en la especie, no son los notarios públicos.

No obstante, es cierto que, a desinterés del propio promotor, se encarga al notario público casi totalmente la estructuración del régimen condominal.

1.2.2.- LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS QUE INTERVIENEN EN EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES NECESARIAS.

Las autoridades de la que, conforme a su ámbito competencial, son las que llevan al cabo los actos de autoridad tendientes a otorgar las licencias de condominios, cuando se requieren, o en su defecto, las licencias de construcción que sirven como autorización para la constitución del condominio. Específicamente, y conforme a su ámbito competencial, mencionamos que la licencia de construcción -que es la que basta para realizar un condominio, cuando

⁸ Morales Díaz, Francisco de P., "El Notariado, su evolución y principios rectores.", De Letras Editores, México, p. 72.

tienen que contruirse las obras que en la misma se indican, corresponde emitirla a las Delegaciones Políticas del Departamento del Distrito Federal. Adicionalmente y para el caso de requerirse estudios de impacto urbano, será competente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, quien otorgará, de ser el caso, la licencia de conjunto. Estas autoridades usualmente no guardan interés en la estructuración del régimen condominal, aunque pudiesen –a petición de la parte interesada– otorgar autorizaciones especiales para la constitución de regímenes condominales conforme a ciertas necesidades de un desarrollo complejo, en atención a la falta de reglamentación adecuada de los mismos o a las insuficiencias existentes en la legislación aplicable.

1.2.3.– LAS INSTITUCIONES OFICIALES QUE FINANCIAN VIVIENDA.

Algunas entidades de la administración pública, principalmente las involucradas en financiar vivienda y llevar al cabo sus propios desarrollos habitacionales en cumplimiento a sus fines. Entre estos: el "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)"; el "Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)"; etc. Al contrario de lo que pueden llegar a señalar, usualmente no guardan ningún interés primordial en la estructuración de un régimen condominal, ya que su principal fin es el otorgamiento de créditos y el fomento del desarrollo industrial de vivienda. Además, al ser entidades "oficiales", en muchas ocasiones hacen caso omiso a las diversas limitaciones legales que pudieren encontrar. Casi todos los conjuntos habitacionales multifamiliares, que son, en palabras del Colegio de Notarios, "verdaderas colonias en condominio",⁹ son desarrolladas generalmente por estas instituciones oficiales. Al respecto, Don

⁹ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, p. 4 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 "V"/95).

Manuel Borja Martínez nos señala que:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"... la política de beneficio social que desarrolla el Estado construyendo unidades habitacionales que generalmente ocupan grandes superficies, suscita en la práctica el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a ellas. Las disposiciones administrativas en materia de servicios municipales y planificación urbana, complican los procedimientos para la constitución del régimen de condominio sobre los conjuntos inmobiliarios de gran magnitud y plantean múltiples situaciones, solubles en los casos en los que son organismos oficiales los promotores del conjunto, pero de difícil resolución tratándose de empresas privadas."¹⁰

Vemos en la ley vigente, un intento para la planeación de estos conjuntos inmobiliarios de gran magnitud, lo cual no implica la existencia de un interés determinado por parte de estas instituciones.

1.2.4.- LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS PROFESIONALES O PROMOTORES INMOBILIARIOS.

Estos, quienes llevan a cabo desarrollos inmobiliarios, en algunos casos, principalmente tratándose de productos inmobiliarios distintos a la vivienda para ser comercializada en venta (no digamos ya, la conceptualizada como de "interés social" y/o "popular"), pudiesen ser unos de los más interesados en la estructuración del régimen condominal.

El desinterés en la estructuración condominal en los desarrollos de vivienda no es nuevo, y se debe, principalmente, a la falta de un interés específico del promotor (y muchas veces de los propios constructores en funciones de desarrolladores inmobiliarios) en la estructuración del régimen condominal, en virtud de que en el negocio del desarrollo industrial de vivienda, lo

¹⁰ Borja Martínez, Manuel, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Estudios Complementarios. Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, p. 292.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

que importa es el volumen que puede enajenarse y no la forma de organizar la operación y convivencia condominal, cuya reglamentación se deja regularmente al notario público. Es el fedatario quien, por lo general, utiliza los mismos formatos con los que ha constituido algunos otros regímenes de esta naturaleza, por lo que, a excepción de los datos propios del desarrollo y descripciones de áreas que le proporcione el desarrollador, muchos de los regímenes condominales son idénticos en su estructura y reglamentación.

Creemos que la nueva ley condominal, en su versión original, buscó hacer un buen intento para cambiar la actitud de desinterés, enfocándose básicamente a la participación de los condóminos, más no así del desarrollador profesional o promotor. Si bien el reglamento condominal, para adquirir plena vigencia, requería la ratificación de la asamblea general de condóminos, lo cierto es que al desarrollador inmobiliario o promotor, de no tener interés específico alguno, le resulta indiferente las modificaciones que los condóminos puedan hacerle al mismo. No obstante, las recientes reformas a la ley¹¹ han derogado el requisito de ratificación del reglamento por parte de la asamblea general de condóminos, facilitando, de alguna manera —cuando menos en cuanto al quórum requerido para ello— la toma del acuerdo requerido para modificar el reglamento condominal.

Caso distinto será cuando el promotor tenga un interés específico, ya que las propias reformas a la ley parecen haber quitado los "candados" impuestos originalmente, mismos que, de cualesquier forma, resultaban salvables luego de andar por diversos trámites administrativos y legales que eran requeridos. En efecto, conforme al reformado artículo 52, ahora "La elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. ...". Dicha disposición es también aplicable para el caso del conjunto condominal, atento a la derogación del artículo 54 de la ley condominal.

¹¹ Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 10 de febrero de 2000.

La situación de desinterés señalada en el caso de vivienda es ampliamente conocida y ha sido acusada, entre otros, por el ilustre jurista español Don Manuel Batle Vázquez, quien en su monografía que data del año de 1954, señala –refiriéndose a la construcción de vivienda:

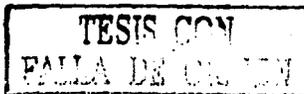
"... Tal vez a esta forma de explotación se debe que, en muchos casos, la regulación de la nueva situación de la propiedad no sea perfecta, porque a los contratistas o sociedades constructoras no interesa otra cosa que enajenar cuanto antes los pisos, embolsándose su importe y abandonando a los adquirentes a su suerte, aunque hoy es ya frecuente que al enajenar los pisos lo hagan sobre modelos uniformes que contienen la regulación de la situación comunitaria..."¹²

Sobre este comentario del licenciado Batle –que no consideramos lejos de la realidad– cabría únicamente reflexionar en que los "contratistas" o "sociedades constructoras", lo que saben hacer y a lo que se dedican principalmente, es precisamente a construir, y no –como ya señalamos– a planear la organización y convivencia condominal, misma que regularmente dejan en manos de los notarios públicos con quienes acuden a formalizar la constitución del régimen condominal. Con tal motivo, consideramos que no debe inculparse en exclusiva a los contratistas o constructores, sin dejar de hacer mención principal de los notarios públicos, quienes –con honrosas excepciones– no guardan interés alguno en una adecuada estructuración de este régimen especial de propiedad, aún y cuando así se les solicite.

Pareciese que la forma de pensar en la estructuración de estos regímenes condominales destinados a vivienda para ser comercializada mediante su venta, es: "Si no les gusta o están en desacuerdo con el régimen propuesto (e impuesto), que lo modifiquen los propios condóminos (!)".

Decimos que el desinterés es aún mayor en los condominios destinados a

¹² Batle Vázquez, Manuel, "La Propiedad de Casas por Pisos", Editorial Marfil, España, ALCOV 1954, pp. 74-75.



vivienda de "interés social" y "popular". A diferencia y tratándose también del destino residencial, debido al auge que actualmente tiene el condominio también para las clases pudientes (por distintas causas que comentaremos en el transcurso de esta monografía) y a los avances tecnológicos utilizados en las edificaciones residenciales de primerísima calidad, con los llamados "edificios inteligentes", éstos últimos merecen una reglamentación detallada (como señalaremos más adelante), lo que hace que los promotores de esta clase de productos inmobiliarios, tengan mayor cuidado en la estructuración del régimen condominal.

Un tanto igual a la última situación mencionada pudiese suceder en ocasión de los productos inmobiliarios destinados a oficinas para su total comercialización en venta, tomando en cuenta el producto inmobiliario y el sector de mercado a que se encuentre dirigido, así como a la especialización tecnológica de las construcciones, ya que muchas veces, cuando se desarrollan conceptos de "edificios inteligentes", parte del atractivo de venta son los servicios que se prestan al inmueble, tanto de seguridad, como de eficientización de servicios, mismos que deben reglamentarse con especial cuidado, habida cuenta de los costos de adquisición y mantenimiento de los equipos especializados que se instalan.

Ahora bien, por lo que hace al desarrollo de un centro comercial, el desarrollador inmobiliario usualmente comienza por contactar a las tiendas denominadas comúnmente como "anclas" o "ganchos", que, por definir las de alguna forma, son aquéllas que generan un flujo importante de clientes que permite a varios comerciantes medianos o pequeños, colocarse a su alrededor y aprovechar este flujo de clientes generado por estas negociaciones mercantiles de gran tamaño. Estas tiendas -por regla general- cuentan con una vasta experiencia en condominios y, conjuntamente con el desarrollador inmobiliario, planean y elaboran la estructuración del régimen condominal a que se sujetará el desarrollo.

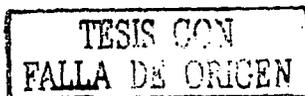
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Como es sabido, usualmente el negocio inmobiliario del promotor en el desarrollo de un centro comercial, no se encuentra en la comercialización de las tiendas "anclas", sino en los "pasajes comerciales", esto es, en la comercialización de los demás locales comerciales que integran el centro comercial. Con tal motivo, en casi todos los casos, son las tiendas "anclas" quienes imponen sus condiciones para participar en un desarrollo, siendo quienes en primera instancia aprueban los términos de la estructuración del régimen condominal.

Aunado a lo anterior, si el negocio del desarrollador inmobiliario radica en mantener la propiedad de los locales comerciales que integran el "pasaje comercial", y comercializarlos únicamente mediante su arrendamiento, el interés por la estructuración del régimen condominal suele ser bastante grande, implementándose usualmente importantes negociaciones con los participantes de las tiendas "anclas", con objeto de que éstas no afecten de más los intereses del propio promotor, tanto por lo que hace al patrimonio de explotación que éste último se reserve, como por la imagen del desarrollador inmobiliario que pudiere haberse logrado en su ámbito comercial.

En efecto, no hay que perder de vista el que, no obstante que el promotor vaya a comercializar mediante la enajenación todos los locales comerciales que integran al centro comercial (que en sí es lo que constituiría en este caso su negocio, ya que, como mencionamos, las tiendas "anclas" se negocian "por separado"), son éstos adquirentes de espacio sus principales clientes, en la mayoría de los casos, para invitarlos a participar en otros centros comerciales que desarrollen. Por esta razón, si no cuida como propio el desarrollo y lo dota en lo posible de una buena organización funcional, difícilmente sus clientes continuarán participando en otros desarrollos llevados al cabo por el mismo promotor.

Hay que recordar que muchos de estos clientes adquirentes de locales comerciales, de hecho participan ya en algunos otros centros comerciales sujetos



a régimen condominal, contando ya con una amplia experiencia en estos desarrollos, y fácilmente pudieran detectar los abusos de las tiendas "anclas" con la posible "complicidad" del promotor. Incluso, es el caso de que muchos franquiciatarios o licenciarios de marcas importantes, que participan reiteradamente en centros comerciales, se han agrupado con objeto de negociar en "bloque" su participación en los centros comerciales, tratando de conseguir mejores condiciones, tanto en las contraprestaciones por "guantes", como en los arrendamientos y en las compras de los locales comerciales, como en ubicaciones, exclusividades y demás condiciones, buscando en lo posible, negociar con el promotor como si se tratasen en su conjunto de una verdadera tienda "ancla", obteniendo importantes logros de negociación por los amplios volúmenes que adquieren considerados, como mencionábamos, conjuntamente.

En obvio, al hacer referencia a las tiendas "anclas", y a los comerciantes que negocian en "bloque", estamos situando los productos inmobiliarios objeto de los comentarios anteriores, en el desarrollo de un centro comercial que implica grandes inversiones, y el apoyo profesional multidisciplinario al que me refería al inicio de este capítulo. Se hace la aclaración porque también los "mercados públicos" pueden estar sujetos al régimen condominal, siendo éstos también tratados con desinterés para efectos de la estructuración del régimen condominal, y en el mejor de los casos se reglamentan en éstos, superficialmente, temas específicos como son: el horario de funcionamiento, el de almacenaje de mercancías, y el manejo de la basura que se genere.¹³

Respecto a los parques industriales sujetos a régimen condominal, cuyos productos inmobiliarios serán destinados a naves industriales, si bien tampoco parece existir un interés especial para la estructuración del régimen condominal, hay un poco de mayor dedicación en su reglamentación, derivado de la

¹³ Con mayor regulación respecto de los "mercados públicos", el Código Civil para el Estado de Puebla, en su Capítulo Décimo denominado "Régimen de Propiedad y Condominio", dedica en específico la Sección Octava al "Condominio de Mercados", consignando el interés público en la construcción de los mismos que sean sometidos al régimen de propiedad y condominio, con limitaciones, restricciones y prerrogativas especiales para el manejo de los mismos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

especialidad de la vocación del inmueble y de la operación de las industrias que pudieren establecerse.

Existen algunos otros productos inmobiliarios que al ser novedoso sujetarlos al régimen condominal, requieren de una reglamentación detallada. Pudiéramos ejemplificar con el caso de los panteones o cementerios sujetos a este régimen especial de propiedad. Si bien la posibilidad del mismo pudiese antojarse un tanto difícil en el Distrito Federal (aunque no imposible, comercializándose uno actualmente bajo esta forma especial de propiedad), no hay duda en otras entidades federativas donde se permite el condominio sobre lotes de terreno, como es el caso en el Estado de Aguascalientes, donde se acepta expresamente.¹⁴

1.2.5.- LOS COMERCIANTES QUE REQUIEREN PARTICIPAR EN DIVERSOS CONDOMINIOS.

Consideramos necesario distinguir entre dos clases de comerciantes que requieren participar en diversos condominios: Los grandes comerciantes, que participarán con grandes almacenes comerciales, como son las tiendas "anclas"; y los comerciantes medianos o pequeños, a quienes usualmente se les imponen las condiciones y reglamentación condominal.

Como ya adelantábamos en el caso del desarrollador inmobiliario profesional, los grandes comerciantes tienen un amplio interés en la estructuración de los regimenes condominales, además de que muchos de ellos cuentan con una amplísima experiencia tanto en la estructuración como en la operación de estos condominios comerciales, siendo algunos de ellos, los de mayor tamaño, desarrolladores de sus propios centros comerciales.

¹⁴ Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. Artículo 369: "Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial, de mercados, de cementerios, industriales, agropecuarios y especiales "

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por su parte, los comerciantes medianos y pequeños han comenzado a agruparse para lograr mejores condiciones en las negociaciones para sus espacios inmobiliarios. Si bien, muchos de ellos guardan interés en la forma en que serán administrados, también es cierto que carecen, individualmente, de la fuerza necesaria para conseguir algún logro, siéndoles impuestas las condiciones de participación.

1.2.6.- LOS ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS PROFESIONALES.

Analicemos ahora a los administradores inmobiliarios profesionales, principalmente los de condominios, en razón de su actividad profesional. El interés que guardan, por razones obvias, se encuentra en la operación y funcionamiento del condominio, y si la estructuración del régimen condominal no está lo suficientemente bien planteada, puede impedir una labor eficaz, y por lo mismo, la pérdida de clientes y de un negocio potencial.

Usualmente, los administradores inmobiliarios de condominios participan en la planeación y estructuración de regímenes condominales de importantes dimensiones (generalmente distintos a la vocación habitacional), y cuya administración les vaya a ser contratada.

Cabe señalar que, generalmente, el verdadero interés del administrador profesional, no se encuentra en la administración misma, sino en la posibilidad de que se le contrate globalmente todos los servicios que pueda requerir un condominio, esto es, que aceptan hacerse cargo de la administración, siempre que se incluyan diversos servicios proporcionados por los mismos, tales como: vigilancia, jardinería, limpieza, suministro de gas, obras de mantenimiento, etc., los cuales subcontratan obteniendo ingresos adicionales y que, en muchas ocasiones, son los que les generan mayores utilidades en comparación con el honorario que les pueda ser fijado por la simple administración.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por ello, no podemos dejar de mencionar que, también cuando el desarrollador inmobiliario encuentra en la administración de condominios, otro nicho de negocio, ya sea afín o distinto a su actividad inmobiliaria comercial básica, también guarda un interés específico en la estructuración del régimen condominal del proyecto que se lleve a cabo.

1.2.7.- LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

La Procuraduría Social del Distrito Federal fue creada mediante acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 25 de enero de 1989. En el acuerdo de su creación no se establecía regulación alguna en referencia a su participación en materia condominal.

Fue posteriormente, casi seis meses después de su creación, cuando se incluye en el "Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal", dentro de los objetos de ésta institución, el: "Orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirentes de viviendas de interés social en todo aquello que se refiera a la celebración de actos jurídicos y contratos para obtener su adquisición y a la administración del inmueble, en el caso de condominios de carácter vecinal, cuándo ésta corresponda a los condóminos, pudiendo designar de entre ellos, a falta de acuerdo de los mismos, al responsable de la administración, cuyo cargo no podrá exceder de tres años:"¹⁵ así como, en general, procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables en esta materia."¹⁶ También, en este Manual, se le dotó a la Procuraduría Social de competencia "... para conocer de los casos de

¹⁵ No podemos dejar de hacer notar la falta de técnica jurídica, derivada de tratar de imponer limitaciones que no se contemplan en la Ley sustantiva, tratando de introducirlas en un manual de organización de una unidad administrativa del sector público.

¹⁶ Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal. Artículo 1, fracción III.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

controversia entre condóminos de carácter vecinal... "17

Adicionalmente, por acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1993, se amplió la competencia de esta Procuraduría, para la conciliación de conflictos de carácter condominal (y no sólo entre condóminos de carácter vecinal), y para el registro de administradores de condominios.¹⁸

Posteriormente, el 28 de septiembre de 1998, se publicó la Ley de la Procuraduría Social, que la constituye como organismo con personalidad jurídica y patrimonio propios, por lo que a partir del martes 29 de septiembre de 1998, la Procuraduría Social se convirtió en un organismo descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con las características apuntadas.

Dentro de las múltiples funciones que ahora le encarga la nueva ley condominal a la Procuraduría, para los efectos que aquí tratamos, mencionaremos la atribución relativa a la revisión (antes verificación) del reglamento del condominio. Para tal objeto, se establece que será ante dicho organismo, ante quien deberá registrarse el reglamento, debiendo dicha institución revisar que no contravenga las disposiciones de la ley. Anteriormente a las reformas en la materia, se establecía que la institución mencionada verificaría, previo al registro, que no se contravinieran las disposiciones establecidas en la ley y la escritura constitutiva, sujetando a la Procuraduría al interés privado consignado en la escritura constitutiva del régimen condominal. Sin embargo, consideramos que faltó establecer el registro de la escritura constitutiva del régimen condominal, y la revisión de la misma para que se encuentre acorde a la

¹⁷ Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, Artículo 20.

¹⁸ "Acuerdo mediante el cual se delegan en la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal en los artículos 30 y 41 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal y al registro de administradores de condominios", publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 15 de diciembre de 1993.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ley, sin olvidar que, aún en éste caso, la amplitud de la ley permite al constituyente del régimen condominal establecer muchas situaciones que pudieren ser objeto de abusos a favor del o de los condóminos que mantengan un interés específico en el desarrollo inmobiliario. En efecto, la ley hace muchas remisiones a la voluntad del constituyente, quien obviamente es el que conoce el desarrollo y sus características propias. El problema que puede presentarse radica más bien, en el interés específico que se tenga para la estructuración del régimen en determinada manera, habida cuenta que quien otorga la escritura constitutiva –que es el mismo que elabora el reglamento- es quien puede guardar dicho interés.

Como hemos apuntado, la nueva ley –incluso reformada- atribuye a la Procuraduría Social la obligación de revisar que los reglamentos condominales que le sean presentados para su registro, no contravengan las disposiciones establecidas en la propia ley condominal, por lo que si bien es una nueva función de esta Procuraduría (el nuevo “ombudsman condominal”) –donde consideramos que, por encausarse casi por completo a vivienda en condominio, no cuentan aún con la experiencia necesaria, ni con el conocimiento claro tratándose de otros desarrollos distintos a vivienda, ni a desarrollos comerciales de grandes magnitudes– con tal motivo deberán guardar un principal interés en la estructuración de los regímenes condominales, y no solo en la reglamentación interna, con objeto de salvaguardar los intereses de los condóminos.

1.2.8.– LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Según se desprende del oficio No. 2-I-1502 de la Procuraduría Federal del Consumidor, dirigido al C. José Luis Ordóñez, mismo que se encuentra fotocopiado y forma parte de su libro intitulado: “Todo Sobre la Administración de Condominios”, en respuesta a su consulta formulada sobre la competencia de dicha Procuraduría para intervenir en la solución de problemas de condominios,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

le informan que:

"... ésta Procuraduría es competente para conocer de los asuntos relacionados con la compra-venta de condominios, revisando y autorizando en su caso los contratos de adhesión, para que no contengan cláusulas desproporcionadas a cargo de los consumidores o les impongan obligaciones inequitativas, así como que se garantice la entrega del bien cuando ésta sea a futuro; asimismo para intervenir en los conflictos que se suscitan entre comprador y vendedor, derivadas de las operaciones antes mencionadas. Asimismo, esta Institución es competente en lo que se refiere a los problemas de administración de condominios, cuando ésta la realiza un tercero o uno de los condóminos a cambio de una retribución por este servicio."¹⁹

Cabe hacer notar que el oficio citado es de fecha 6 de julio de 1990, y la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1992, existiendo modificaciones importantes entre ésta y la Ley anterior, como es el caso del Registro Público de Contratos de Adhesión, ya no contemplado en la ley de la materia vigente.

No obstante, encontrando algunas similitudes, podemos mencionar algunas cuestiones de fondo por las que la Procuraduría del Consumidor es incompetente en algunos casos, y en otros, tenga desinterés o desconocimiento para cumplir con más eficacia su función social en este rubro.

En efecto, conforme al artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente, "Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público...", por lo que, tratándose de otras vocaciones de los inmuebles, esto es, oficinas, locales comerciales, mercados, etc., esta Procuraduría carece de competencia para conocer al respecto, siendo por consiguiente, limitada su participación en materia condominal, y no con la amplitud señalada en el oficio anteriormente relacionado.

¹⁹ Ordoñez Ruiz, José Luis, "Todo sobre la Administración de Condominios", Primera Edición, Editorial Limusa, México, 1991, p. 259.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

También por lo que hace a la administración del condominio, consideramos que, conforme a la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente, y aún conforme a la abrogada, existen casos en que esta institución carece y/o carecía, de competencia para conocer de la queja o reclamación que en su caso se le formule, ya que no sólo es cuestión importante y factor de competencia la retribución que en su caso se cubra al prestador de servicio —supuesto que es el contemplado conforme al oficio mencionado— debiendo también considerarse la mercantilidad del contrato de prestación de servicios, ya que, conforme al artículo 5 de la mencionada Ley, quedan exceptuados de las disposiciones de la misma, "... los servicios profesionales que no sean de carácter mercantil."²⁰

Por lo que hace al desinterés o desconocimiento, podemos mencionar que en los contratos de adhesión que quedan bajo la tutela de la Procuraduría, ésta únicamente considera al contrato de compra-venta o promisorio respectivo, sin contemplar que el adquirente de una unidad de propiedad exclusiva en condominio, está adhiriéndose también a las disposiciones que regulan las áreas comunes, que también son objeto indirecto del contrato de que se trate.

Cabe mencionar que existe un "formato" de contrato de adhesión aprobado por la Procuraduría para que sirva de modelo a los miembros asociados a la "Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios", A.C., y del mismo nunca se desprende siquiera la importancia del régimen condominal a que se encontrará sujeta la unidad de propiedad exclusiva correspondiente.

Se ha mencionado la existencia de confusión en la competencia de esta Procuraduría en materia condominal. El Senador de la República, Lic. Oscar López Velarde, en la sesión pública extraordinaria de la H. Cámara de Senadores, celebrada el lunes 21 de diciembre de 1998, en su fundamentación del dictamen de la iniciativa que dio origen a la nueva ley condominal, en nombre de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; y

²⁰ Ley Federal de Protección al Consumidor, Artículo 5, in fine.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, al solicitar la aprobación del proyecto presentado, señaló:

"Ustedes les consta que muchos condóminos abusan de sus derechos y no cumplen con sus obligaciones. Esta ley precisa cuales son los derechos y cuales son las obligaciones de los condóminos y lo más importante establece una vía que actualmente no existe porque hay confusión si la Procuraduría Federal del Consumidor tiene competencia en la materia. Establece una vía de acuerdo a la nueva estructura orgánica del Gobierno del Distrito Federal para que la Procuraduría Social intervenga en las asambleas de condóminos, para que la Procuraduría Social intervenga para que (Sic) conciliar los intereses entre los condóminos y la administración por la vía originalmente de conciliación, inclusive llegando al arbitraje, que serían vías previas a una vía jurisdiccional como lo sería la vía ejecutiva civil."²¹

Sin embargo, conforme al artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor antes citado, nos es claro que en operaciones inmobiliarias tratándose de vivienda, cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores, existe competencia de esta Procuraduría, misma que, como comentamos anteriormente, parece desconocer o no interesarle los alcances que pudiese tener en su competencia en asuntos de estructuración condominal.

Es claro que la intervención de la Procuraduría es limitada en asuntos condominales, ya que no se encuentra facultada para conocer de problemas entre condóminos, y en algunos casos, de éstos con sus administradores.

Sin embargo, la más que importante tarea de supervisión de operaciones inmobiliarias, tratándose de vivienda, pudiendo intervenir de oficio, que le permitirían conocer, analizar y en su caso regular las estructuraciones de los diversos regímenes condominales, no se realiza –y por lo que parece– ni siquiera ha sido contemplada como posibilidad real, más por desconocimiento y

²¹ Palabras del Senador de la República, Lic. Oscar López Velarde Vega, en representación de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal; y de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, al presentar a aprobación de la Cámara de Senadores, el proyecto de la iniciativa de la Ley vigente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

desinterés, que por confusión.

Si bien las facultades mencionadas implican una calificación en la vocación vivienda y en las características específicas del proveedor (en el caso, fraccionador o constructor), no menos cierto es que en la nueva ley condominal se entiende como principal sujeto de tutela precisamente a los adquirentes de vivienda, tratando de frenar en la medida de lo posible los abusos de los desarrolladores-constructores de esta clase de uso condominal.

Por lo señalado, insistimos en que la Procuraduría Federal del Consumidor, más por desconocimiento que por carecer de competencia, no tomó la oportunidad de involucrarse en la estructuración de los diversos regímenes condominales, reto que, correctamente llevado al punto de compromiso social, seguramente hubiese favorecido la cultura condominal y los problemas que se generan por la inadecuada e indebida reglamentación de los regímenes condominales.

Por lo anterior, no vislumbramos –ahora menos que antes– un interés específico de la Procuraduría Federal del Consumidor en la estructuración de un régimen condominal, no sin antes acotar que si bien pareciera que el Distrito Federal ya cuenta con un nuevo “ombudsman” en la materia, la competencia que en su caso pudiera tener la Procuraduría Federal del Consumidor, es precisamente en el ámbito federal, aplicable en todas las entidades federativas y no sólo en el Distrito Federal, siendo en todo caso necesario replantear dicha atribución y, de ser el caso, inducir el interés que se debiera tener para la debida tutela de los consumidores de bienes inmuebles destinados a vivienda, contra los probables abusos por parte de los proveedores en el ramo, o contra la inadecuada reglamentación derivada de la falta de interés específico en esta clase de desarrollos inmobiliarios.

1.2.9.- LOS CONDÓMINOS ADQUIRENTES DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.

Con obvia exclusión de los propios desarrolladores que participan como propietarios para explotar directamente un giro comercial en el condominio, o bien, por contar con un patrimonio de explotación inmobiliaria dentro del propio desarrollo, encontramos que, para el caso de vivienda o casa-habitación, la regla general es que los adquirentes de dichos productos inmobiliarios no sólo no guardan interés inicial en la forma en que se encuentre estructurado o se estructure el régimen condominal, sino que tienen un profundo desconocimiento en el tema.

Al decir de José Luis Ordóñez Ruíz,

"En encuestas realizadas recientemente, se demostró que sólo diez de cada cien condóminos conocen el reglamento del condominio en que viven, y sólo uno de cada doscientos, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ..."²²

Pudiéramos tratar de encontrar cierto interés de algunos copropietarios de vivienda que quieran terminar con la copropiedad, cambiando al régimen condominal. Sin embargo, el desconocimiento y los requisitos que deben cumplirse, hacen difícil el cumplimiento de este fin²³, aún y cuando han existido intentos de las autoridades administrativas para conseguir este logro, como es el caso del "Acuerdo por el que se establecen facilidades administrativas y fiscales para el cambio de régimen a condominio y beneficios fiscales para favorecer a los

²² Ordóñez Ruíz, José Luis, "Nuevo Manual para la Autoadministración de Condominios", Segunda Edición, Editorial Limusa, Grupo Noriega Editores, México, 1994, p. 16.

²³ Al tratar lo referente a los conflictos que se generan por la copropiedad tratándose de viviendas, José Luis Ordóñez Ruíz, señala: "... como esos problemas y riesgos ya se han presentado y ahora son graves, evidentes y constantes, para evitar contratiempos mayores resulta conveniente que se adopten medidas que permitan la fácil y rápida conversión de sus inmuebles en copropiedad al régimen en condominio...". Ordóñez Ruíz, José Luis, "La Vivienda en Copropiedad y su Necesario Cambio al Régimen de Condominio". Primera Edición, Editorial Limusa, Grupo Noriega Editores, Mexico, 1994, p. 9.

inquilinos en la compra de vivienda", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de octubre de 1990, y el instructivo para la aplicación de este Acuerdo, publicado el día 23 de noviembre del mismo año, en el mismo medio oficial de comunicación. No obstante, en estos casos el interés que pudiera tenerse, es el de salir de la copropiedad, y no en la propia estructura del régimen condominal —que dicho sea de paso— es en este supuesto cuando la estructuración del régimen no es resultado de un "contrato por adhesión".

Consideramos que la nueva ley vigente, en su versión original con anterioridad a las recientes reformas, trató de hacer un intento por interesar a los primeros adquirentes de unidades de propiedad exclusiva en condominio, para lo cual se requería que el reglamento condominal fuese ratificado, previo a su registro ante la Procuraduría Social, por los propios condóminos, en asamblea general convocada para tal efecto. Sin embargo, las recientes reformas a la ley condominal quitaron tal "obstáculo", con el beneplácito de los constituyentes de un régimen condominal que pudieren tener un interés específico en un desarrollo inmobiliario determinado.

Reflexionando sobre los términos originales de la nueva ley, ésta parecía poco planeada en cuanto a la logística respecto a la ratificación del reglamento por la asamblea general. La idea conceptual pareciere interesante, pero era incorrecta su forma de aplicación. Conforme al artículo 52, fracción II, se establecía que la elaboración del reglamento, en el caso de inmuebles ya en uso en el que se constituirá el régimen condominal, correspondía a los condóminos, debiendo ser aprobado en asamblea general. Independientemente de la confusión que podía crear la idea de "inmuebles ya en uso" (pues hay ocasiones en que el uso, en construcciones nuevas, se permite con anterioridad a la propia constitución del régimen), consideramos que el supuesto que quiso cubrir el legislador se refería al uso de inmuebles construidos con anterioridad y cuyos copropietarios quisiesen modificar el régimen de copropiedad. En este supuesto, se requiere —en principio— la voluntad de todos los copartícipes de la copropiedad

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

para constituir el régimen. Conforme al artículo 10 de la ley condominal, para constituir el mencionado régimen los propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, misma a cuyo apéndice se agregará el reglamento. Por lo anterior, nos parecía innecesario y carente de técnica jurídica, el requisito de aprobación de la asamblea general, toda vez que cada condómino debía manifestar su consentimiento a la constitución del régimen.

Ahora bien, tratándose de la elaboración del reglamento para "construcciones nuevas", que conforme al texto original del artículo 52, fracción I de la ley vigente, con anterioridad a su reforma, sería llevado a cabo por quienes otorgaran la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeta su ratificación a la asamblea general, la disposición legal era imprecisa al respecto, y por ejemplo, no nos señalaba qué clase de asamblea debía de conocer sobre ese asunto, si la ordinaria o la extraordinaria (lo anterior obedecía también a la falta de una buena integración logística de las propias asambleas). Recordemos que el interés específico del constituyente del condominio es el poder franquear los nuevos "candados" establecidos, ahora franqueados por el propio legislador al formular las recientes reformas. En el caso, bastaría con celebrar una asamblea general para aprobación del reglamento, cuando se tenía el control absoluto de la o las asambleas. Más adelante analizaremos que se puede inducir la forma de aprobación de un acuerdo determinado, en la conformación operacional de las asambleas, pues los parámetros para la votación pueden asimismo ser inducidos por el constituyente del régimen condominal.

En el supuesto de los conjuntos condominales, se veía una mayor incongruencia legal respecto a la elaboración del reglamento condominal –por cierto, también franqueable cuando existe el elemento de interés específico. El artículo 54 de la ley condominal, ahora derogado, señalaba que el reglamento correspondiente para el caso de los conjuntos condominales, debería elaborarse por los comités de vigilancia y de administración, quedando sujeto a la aprobación de la asamblea general de cada uno de los condominios del conjunto. La

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inclusión formal de una nueva figura dentro de la institución condominal, como lo es el conjunto condominal, sin lugar a dudas debió representar un reto para el legislador, quien a través de las Comisiones correspondientes debió hacerse allegar la mayor información y conocimientos prácticos que se han generado en los mega-desarrollos inmobiliarios, mismos que han empezado a tener gran auge en nuestra metrópoli. Sin embargo, consideramos que no fue así, y que esta figura fue incluida con un somero análisis, dejada más bien a la imaginación, que a una logística operacional congruente. Posteriormente nos referiremos a algunas incongruencias generadas al respecto.

1.2.10.- LAS AUTORIDADES JURISDICCIONALES.

Veamos el interés que pueden guardar las autoridades jurisdiccionales del Poder Judicial, a quienes les corresponde resolver las cuestiones que les sean planteadas en esta materia. Cabe apuntar que la intervención de los Tribunales en esta materia (salvo por los juicios intentados con motivo al cobro de las cuotas condominales) es muy escasa, lo que se aprecia al buscar inútilmente jurisprudencias sobre el tema. De hecho, existe alguna tesis aislada (de las pocas existentes) que demuestran la ligereza con que se ha tratado algún asunto referente a un condominio, como podemos observar en la siguiente tesis, cuya equivocación conceptual en cuanto a la personalidad jurídica de un condominio, salta a la vista:

"CONDOMINIOS. CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE AL ADMINISTRADOR EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS RELATIVOS A LOS BIENES Y A LOS ELEMENTOS Y PARTES DE LOS INMUEBLES QUE SE CONSIDEREN COMUNES.- Los derechos de copropiedad, posesión y uso del inmueble en condominio únicamente podrán ser defendidos en forma particular, cuando se trata de afectar el derecho exclusivo que tiene cada condómino sobre su vivienda, mas no cuando se afecte el derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Distrito Federal y precisamente por ser

ese derecho de propiedad proporcional a cada uno de los condueños, es por lo que no puede ser ejercitado en forma directa y sin intermediario, sino a través del representante legal de esa persona moral, como lo es el administrador, el que al promover a nombre de la asamblea, en los casos de afectación de los bienes comunes, no restringe el derecho que a cada condómino corresponde, sino únicamente actúa en la forma y términos establecidos por la propia ley, dada la naturaleza específica de este tipo de propiedad.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1349/91. Rafael Reyes Castillo y otros. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.²⁴

Por supuesto que estas autoridades jurisdiccionales no tienen interés alguno en la estructuración de un régimen condominal, salvo cuando les pudiere ser presentada una controversia con tal motivo, y según hemos podido corroborar, no existe ningún antecedente jurisprudencial, ni tesis aislada al respecto.

²⁴ Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IX-Febrero, p. 158. (Lo subrayado es nuestro, para recalcar).

CAPÍTULO 2

LA CLASIFICACIÓN CONDOMINIAL

Consideramos importante incluir este tema en la presente monografía, en virtud de los profundos cambios que se han dado en la institución del condominio en atención a la posibilidad que representó la ampliación de esta modalidad de la propiedad aplicada a "formas constructivas" distintas a la de un "edificio", dividido en "planos horizontales".

La clasificación condominial, como se ha analizado en la actualidad, no implica o no es resultado únicamente de las formas constructivas en que puede llevarse a cabo un desarrollo, a la que han llamado como clasificación en base a su "estructura". Sirve también de base para clasificación, como se ha implementado incluso en nuestra ley vigente en el Distrito Federal, el "uso" y sus "características sociales", así como la magnitud del desarrollo, que pudiese dar lugar al conjunto condominial, como expondremos posteriormente.

2.1.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

Don Manuel Borja Martínez nos enseña que en la época de la dominación española y los primeros años después de la independencia, no encontramos en la legislación "... ninguna disposición que nos parezca aplicable a nuestra materia, y consideramos que en la Nueva España no se conoció la división horizontal de los edificios."²⁵ Continuando con que, en 1821, después de la Independencia, "... México continuó rigiéndose en materia de derecho civil, por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la

²⁵ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 41

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

propiedad horizontal."²⁶

Se piensa que es en el artículo 1120 de nuestro Código Civil de 1870, inspirado en el artículo 664 del Código Civil francés, a través del artículo 521 del proyecto de Código Civil español de 1851,²⁷ que encontramos el antecedente legislativo en nuestro país sobre la propiedad condominal. El artículo 1120 citado, fue copiado textualmente y colocado en el mismo libro, título y capítulo del Código Civil de 1884.

Con relación al proyecto del Código Civil español citado, el artículo 521 pasó luego a la redacción final en el artículo 396 del Código Civil al que se le dio vigencia. Sin embargo, "La escasa frecuencia de la propiedad por pisos en la época de la codificación, explica la parquedad de la regulación. Recién publicado el código, uno de sus primeros comentaristas, Navarro Amandi, entendía que el artículo 396 se dedicaba «a resolver un caso verdaderamente excepcional»..."²⁸

Encontramos que el comentar lo referente al Código Civil español y hacer la cita anterior, guarda interés para hacer una reflexión en cuanto a la naturaleza de la institución en nuestro país, ya que para la misma han encontrado naturaleza y fundamento en su explicación como una "modalidad de la propiedad privada", impuesta por la nación en virtud del interés público.

Mencionado lo anterior, señalaremos que el artículo 951 del Código Civil de 1928, reprodujo "... -con algunos cambios y adiciones sin importancia-..."²⁹ el artículo 1014 del Código Civil de 1884. La innovación importante es la colocación del artículo en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, en semejanza con el Código Civil español de 1888, en lugar del título referente a las servidumbres, como se encontraba en los Códigos Civiles anteriores.

²⁶ Idem.

²⁷ Idem. p. 43.

²⁸ Batle Vázquez, Manuel, Op. Cit. p. 38.

²⁹ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 43.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es en el año de 1954, con objeto de reglamentar adecuadamente conforme a lo que en ese entonces se pensaba, a la institución condominal, cuando se modifica el artículo 951 del Código Civil, para darle congruencia con la ley que lo reglamentaría. Por ello se dictaron el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, y la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales"; del 2 de diciembre del mismo año, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1954.

Para efectos de este análisis, cabe mencionar que el artículo 1120 del Código Civil de 1870, el 1014 del Código Civil de 1884 y el artículo 951, en su versión original, del Código Civil de 1928, se referían, en lo específico, a: "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios...". Hacemos notar aquí la utilización del vocablo "casa", mismo que posteriormente se cambia a "edificio" y se retoma en nuestra ley condominal de 1972, y en la vigente, con una connotación distinta a su utilización originaria.

Con lo anterior, podemos señalar que, conforme a los antecedentes legislativos, encontramos la siguiente clasificación condominal por lo que hace a su objeto y en atención a la "estructura" de la edificación:

Inicialmente y conforme a los artículos relativos de los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928, éste último en su versión original, la referencia la encontramos en: "Cuando los diferentes pisos de una casa...".

Luego de la primera modificación al artículo 951 del Código Civil vigente, la referencia la encontramos en: "Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio...".

Luego de la segunda modificación al artículo 951 del Código Civil, para

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

adecuarlo con la ley condominal de 1972, promulgada sólo unos días antes, la referencia se amplía a: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble...", agregándose, de manera importantísima, su forma de construcción, esto es: "... construidos de forma vertical, horizontal o mixta..."

d) La ley condominal vigente, en su artículo 3, al conceptuar al condominio, señala: "Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta...". En esta nueva ley vemos que el legislador incluyó ahora la palabra "naves" sin definirla o volver a hacer mención sobre la misma. Sin más, entendemos que se refiere a "naves industriales", reconociéndose así la posibilidad de sujetar este régimen de propiedad a los denominados "parques industriales", o cuando menos, a un conjunto de unidades de propiedad exclusiva destinadas al establecimiento industrial. La aclaración la realizó pues, en términos arquitectónicos, también se utiliza el vocablo "naves" para describir otros espacios claros o de techumbre alta, como ocurre en las iglesias.

Es precisamente en la referencia señalada en el inciso c) anterior, donde encontrábamos la clasificación básica en materia condominal en el Distrito Federal, misma que se mantiene en la nueva ley vigente y de manera más exhaustiva al conceptuar cada uno de estos condominios, incluyendo otra clasificación de acuerdo con el "uso" o destino.

También encontramos una clasificación adicional, que en la reciente ley abrogada fueron los condominios denominados "con carácter vecinal", y que su inclusión en dicha legislación fue con motivo a los sismos ocurridos en la ciudad de México en el año de 1985, y que ahora, en la nueva ley vigente, se refiere a las características sociales (destinados predominantemente a la vivienda de interés social y popular), estando sujetos a las disposiciones especiales establecidas en el Título Quinto de la ley.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Luego entonces, tanto en la ley abrogada como en la vigente, en lo que hemos llamado como una clasificación básica, en atención al aspecto constructivo del condominio, o por razón a la "estructura" de la edificación, tenemos dos formas condominales básicas: el vertical y el horizontal; y una combinación de las anteriores: el mixto.

Consideramos que la clasificación de las distintas clases de condominios es de suma importancia, pues en ésta se refleja el avance evolutivo de la institución, de tal forma que nos puede llevar a reconocer orígenes históricos y naturaleza jurídica posiblemente distintas a las aportadas hasta ahora en los análisis doctrinales elaborados al respecto.

Partamos entonces a hacer algunas reflexiones, no sin antes señalar la confusión que se causaba en esta forma de clasificación condominal básica, y que, aún definida por la ley vigente, puede causarse, o bien, puede resultar innecesaria o insuficiente dicha clasificación.

2.2.- LA CONFUSIÓN CAUSADA POR LA CLASIFICACIÓN.

En la clasificación que hemos nombrado como "básica" de la institución condominal, encontramos la existencia de confusiones, imprecisamente "aclaradas" con la nueva ley, surgidas seguramente por las distintas formas utilizadas originalmente por la doctrina -principalmente la extranjera- para designarla, así como por la ampliación de la institución para ser aplicable más allá de a un solo "edificio".

En efecto, a ésta institución la han llamado "Condominio", "Condominium", "Propiedad Horizontal", "Propiedad por Pisos", "Copropiedad Horizontal",³⁰

³⁰ Salles Bergés y Chapital, Marcelo, "Condominios", Primera Edición, Real Estate Education Company, México, 1999, p. xiii (Introducción).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Copropiedad Inmobiliaria",³¹ "Parcelación Cúbica de la Propiedad", "Propiedad por Planos", "Régimen de Propiedad y Condominio", "Régimen de Propiedad en Condominio", etc.

De las designaciones anteriores, una que tuvo mucho auge en nuestro medio, fue la de "Propiedad Horizontal", misma que se utiliza por algunos tratadistas de manera indistinta al referirse al "condominio" o al "Régimen de Propiedad y (o, en) Condominio".

Por ejemplo, en la obra de Don Antonio de Ibarrola: "Cosas y Sucesiones", vemos repetidamente frases como las siguientes: "Siempre hemos visto en la institución de la propiedad horizontal...";³² "III. Formas de creación de la propiedad horizontal y constitución del régimen.";³³ "584 bis. Hemos analizado hasta aquí la forma que establece la ley para constituir la horizontalidad...";³⁴ "A) Notemos que ESCRITURA y REGLAMENTO son la piedra angular de la propiedad horizontal:...".³⁵

De igual manera, vemos que el ilustre jurista Rafael Rojina Villegas, al tratar lo referente a la institución en estudio (por desgracia, muy pobremente), también señala que: "Condominio o propiedad horizontal es el nombre que se ha dado a esta modalidad de la propiedad... Propiamente se debe hablar de una propiedad por pisos...".³⁶

Parece ser que de esta forma de también denominar a la institución

³¹ Idem.

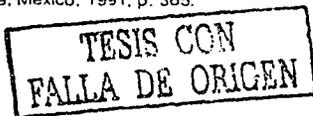
³² De Ibarrola, Antonio, "Cosas y Sucesiones", Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1981, p. 398.

³³ Idem. p. 399.

³⁴ Idem. p. 401.

³⁵ Idem. p. 409.

³⁶ Rojina Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo III (Bienes, Derechos Reales y Posesión), Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1991, p. 365.



(propiedad horizontal), surge un punto de confusión al contemplarse en la ahora abrogada Ley de 1972, al condominio horizontal, con la cual ya no existía razón para utilizar la expresión de "propiedad horizontal", tal como lo señala el jurisconsulto Don Walter Frisch Philipp al comentar dicha ley al inicio de su vigencia:

"El nuevo artículo primero contiene una descripción de los rasgos básicos del condominio, que corresponde al art. 951 del Cód. Civ. D.F. en su nueva versión. De los dos artículos, resulta que ahora se admiten, en forma expresa, objetos de condominio contruidos "en forma vertical, horizontal o mixta". De modo que la expresión "propiedad horizontal", usada en la doctrina ya no tiene justificación respecto de la nueva ley."³⁷

No obstante, parece encontrarse una contraposición en la opinión de Don Antonio de Ibarrola, cuando señala respecto de la ley que se comenta, que:

"Se admite el condominio horizontal sin definirlo claramente, en tal forma que cada quien lo entiende a su gusto."³⁸

La ley vigente ha subsanado en lo posible dicha omisión, definiendo que debe entenderse por condominio horizontal, conceptualización que por cierto en la práctica ya no representaba mayor confusión tanto a los promotores, como a los comercializadores y a los propios adquirentes. Baste al efecto, leer los anuncios clasificados de los principales diarios, donde se ofertaban inmuebles con ésta característica.

Encontramos también la confusión que se comenta, entre alguno de los notarios públicos del Distrito Federal, como observamos en la siguiente cita, de la obra elaborada por Don José Arce y Cervantes, corregida y puesta al día por Don Javier y Don Eduardo Arce Gargollo, refiriéndose a la ahora abrogada ley:

³⁷ Frisch Philipp, Walter, "La Ley sobre el Condominio de 1972", Revista de Derecho Notarial, Año XVII, No. 51, Junio 1973, México, pp. 57 y 58.

³⁸ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 395.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"La vigente Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal (de fecha 26 de diciembre de 1972) amplía la anterior en cuanto al concepto mismo, pues permite establecer el régimen en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o sea que puede constituirse, no solamente en edificios de varios pisos (horizontal), si no sobre terrenos donde existan esparcidos distintos locales o casas de un solo piso (vertical) o de varios pisos (mixta)."³⁹

Interesante análisis nos presenta la licenciada Isabel del Carmen Cerón Vasconcelos en su monografía, al tratar lo relacionado a "Tipos de Condominio", señalando las distintas confusiones que se han originado con la denominación de la institución y con las formas constructivas de las edificaciones, por diversos tratadistas, en distintos países, para concluir con su siguiente opinión personal:

"De lo anterior podemos concluir y pensamos que en nuestra legislación no debería existir la terminología de condominio horizontal, vertical o mixto; siendo la razón la siguiente: 1º Si hablamos de propiedad en condominio horizontal, sólo podemos entender que se trata de inmuebles en una sola planta. 2º Si hablamos de propiedad en condominio vertical debemos entender que la propiedad se extiende desde el sótano hasta el tejado. Y 3º Si nos referimos a propiedad en condominio mixto debemos de entender que es una mezcla de los anteriores, es decir que en un mismo conjunto habitacional se encuentran inmuebles construidos en una sola planta (condominio horizontal); e inmuebles en los que la propiedad se extiende desde el sótano hasta el tejado (condominio vertical)."⁴⁰

Esta última conclusión también la encontramos confusa e inexacta, ya que las conceptualizaciones en los "tipos condominales" básicos, las formula, de manera equivocada, ó en el número de "plantas de un inmueble", o en la extensión calculada sobre diversos elementos constructivos, como lo son el "sótano" y el "tejado". Con lo anterior y no sin reconocer en la licenciada Cerón el

³⁹ Arce y Cervantes, José. "De los Bienes", Segunda Edición, corregida y puesta al día por Javier y Eduardo Arce Gargallo, Editorial Porrúa, México, 1994. p. 66.

⁴⁰ Cerón Vasconcelos, Isabel del Carmen. "El Régimen de Condominio en México y sus problemas" (Tesis), San Juan de Aragón, Estado de México, 1993. p. 39.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

esfuerzo intelectual y el interés en el tema específico —que muchos rehuyen tratar— hemos querido ejemplificar la confusión que se presentaba en la clasificación condominal, que si bien ha sido reducida considerablemente por la conceptualización expresa a que nos remite la ley vigente, continúa teniendo algunos matices que de manera práctica la hacen no sólo innecesaria, sino pueden llegar al punto de la imprecisión.

En opinión personal, mencionaremos que la importancia de clasificar al condominio en la forma en que lo hizo la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, recientemente abrogada, obedeció a autorizar expresamente la posibilidad de sujetar a este régimen de propiedad, su ampliación más allá de un solo edificio construido sobre un inmueble. Don Walter Frisch Philipp nos señala:

"... Entre los tipos de objetos susceptibles de ser propiedad exclusiva de un condominio incluyó también el legislador "casas". Tales "casas" están sometidas al requisito legal previsto, por lo general en el art. 2, fracs. I, II y III LC, de la necesaria existencia de "partes de uso común" o de "elementos comunes e indivisibles" reunidos por su situación dentro del mismo "Inmueble", en relación con los objetos destinados al uso y a la disposición exclusiva por parte de un condómino. La nueva ley (v.gr. en los arts. 1 y 2) se sirve de la expresión "casas" en lugar de la de "edificio" usada por la ley anterior. Con esto se manifiesta que los objetos individuales de los condóminos no deben encontrarse forzosamente en un mismo "edificio", sino pueden también ser construidos en forma de casas particulares situadas dentro del mismo terreno. Por consiguiente, el legislador amplió la aplicación del condominio a formas de construcción técnicamente más modernas y confortables."⁴¹

Consideramos importante hacer notar que el legislador retoma el vocablo "casas", y lo entiende más preciso y en diferencia al de "edificio". Sin embargo y analizando los antecedentes legislativos señalados anteriormente, vemos el "ir y venir" de los conceptos. Primero se menciona a "... los diferentes pisos de una casa." Al hablar de una "casa de diferentes pisos" se deriva, para una supuesta

⁴¹ Frisch Philipp, Walter, Op. Cit. p. 58.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

mejor comprensión, al vocablo "edificio", mismo que posteriormente se vuelve algo confuso y se diferencia de lo que es una "casa" (el Maestro Borja Martínez, cuando estaba en contra del condominio horizontal, diez años antes de la promulgación de la ley condominal de 1972, señaló: "Tal vez, el problema central de la definición del régimen de propiedad y condominio es el determinar con precisión qué debe entenderse por "un edificio" y qué casos deben considerarse comprendidos en la hipótesis legal. Para la Real Academia, edificio es toda "obra o fábrica construida para habitación o para usos análogos". El significado gramatical de la palabra edificio es pues, tan amplio, que nos sirve de poco para precisar el alcance de la disposición legal que permita constituir el régimen de condominio sólo sobre un edificio."⁴²).

Sin embargo, la problemática y confusión no sólo se dio en razón de la técnica constructiva, o de la "estructura constructiva". Ejemplifiquemos: Se tienen cuatro "casas", "independientes" e incluso "unifamiliares", que constan de tres niveles cada una de ellas, y se construyen y desarrollan en un solo inmueble, donde convergen áreas de uso común. Se constituye, en consecuencia, un régimen condominal con cuatro unidades de propiedad exclusiva, mismas a las que —lógicamente— no sería aplicable la segunda parte del artículo 24 de nuestra ley vigente, que señala: "En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos". Ahora bien, tenemos el mismo desarrollo, con las mismas cuatro "casas" de tres niveles cada una. Solo que esta vez, modificamos sus instalaciones y logramos, de lo que era cada "casa", conformar un departamento "unifamiliar" por cada nivel de la misma, resultando como consecuencia, cuatro "edificios" de departamentos, de tres departamentos cada uno, con un total de doce unidades de propiedad exclusiva en todo el condominio. Constituimos el régimen condominal, compuesto por 4 estructuras condominales verticales (pudiéndose conformar además —aunque no necesariamente— un conjunto condominal), siendo aplicable la segunda parte del artículo 24 antes invocado (y

⁴² Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 260.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

queremos entenderlo limitado a los condóminos de cada uno de estos "edificios"). Por último, tomemos las mismas cuatro "casas" de nuestro ejemplo original, pero nada más adaptaremos las instalaciones de dos de ellas, teniendo, en consecuencia, dos "casas" y dos "edificios de departamentos". Constituimos el régimen condominal, y obtendremos lo que se conoce propiamente como un condominio mixto, en el que el artículo 24, queremos entender, sería aplicable sólo a algunos condóminos (a los de los "departamentos" de cada edificio, excluyéndose a los de los demás "edificios" y/o "casas").

Con lo anterior, tratamos de explicar que no sólo tiene que analizarse la forma o técnica constructiva, pues aún y cuando cada "casa" o "edificio" del ejemplo utilizado, pueda tener la misma altura, fachada y niveles constructivos, lo que en verdad diferencia, al menos en estas hipótesis, se encuentra en el número de unidades de propiedad exclusiva que se conformen en cada "unidad de obra".

2.3.- EL CONDOMINIO VERTICAL.

La primera ley condominal vigente en México, siguiendo la corriente mundial que, para resolver los problemas de vivienda de las clases más necesitadas, comenzó a reglamentar esta nueva institución, partió del supuesto de la división de un sólo "edificio", en "pisos" o en "departamentos", estando estructurada para regular específicamente la "propiedad horizontal" como se entendía y denominaba indistintamente a la institución en la doctrina de aquel entonces.

En opinión personal, entendemos que el condominio vertical es aquel que fue regulado expresamente por nuestra ley condominal de 1954, y que tiene como base la sobreposición de cuando menos dos unidades de propiedad exclusiva, una encima de la otra. Podemos encontrar en la monografía de Don Manuel Borja Martínez, lo siguiente:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"El caso más reducido de propiedad horizontal, es, en opinión de Pierre Poirier (anotación a Pie de Página: "... En el mismo sentido: José A. Negri... Giuseppe Branca...") el que "consiste en edificar dos habitaciones colocadas bajo un mismo techo. Tiene, cada uno, puertas separadas dando acceso directamente a los departamentos completamente distintos, uno en la planta baja y otro en el primer piso... No se trata de dos casas gemelas, separadas por un muro medianero, sino de una habitación económica, que tiene por objeto evitar lo más posible las partes de uso común; no hay allí pasillo común, pero sí una economía de terreno y de materiales."⁴³

En un interesante artículo para la revista "La Justicia", escrito por Don Manuel Borja Martínez, teniendo como ley vigente la del año 1954, se presenta un análisis sobre la posibilidad de aplicación de la ley en departamentos de un edificio de una sola planta, existiendo legislaciones que de modo expreso aceptan esta posibilidad, otras que de modo expreso la excluyen y otras, como la nuestra de 1954, que pasaban en silencio el punto. Sin embargo, por la forma de estructuración de esta Ley de 1954, y de su interpretación, concluye Don Manuel la imposibilidad de sujetar al régimen condominal una edificación de una sola planta, señalando al respecto:

"... aún en los países en los que la ley admite expresamente la posibilidad de constituir el régimen de "condominio" sobre construcciones de una sola planta, la doctrina considera poco ortodoxa la postura legal."⁴⁴

El licenciado Carlos de Pablo Serna, confirma lo anterior:

"... de acuerdo con las disposiciones legales vigentes hasta 1972, el Régimen de Propiedad y Condominio sólo tenía por objeto edificios y por tanto, los ahora llamados condominios horizontales y mixtos no eran objeto de la referida

⁴³ Ídem. Op. Cit. p. 47.

⁴⁴ Borja Martínez, Manuel, Artículo denominado: ¿Es necesaria la existencia de un solo edificio de varios pisos para la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio?, publicado en "La Justicia", Tomo XIX, No. 349, México, Mayo 1959, p. 28.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

regulación."⁴⁵

La reciente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, nos define al condominio vertical en los siguientes términos:

"Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, 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."⁴⁶

Como comentaremos con mayor profundidad, consideramos que el criterio de clasificación no debe versar sobre las formas constructivas, ya que este criterio es, a nuestro modo de ver, simple formulismo para ampliar el régimen condominal a otros tipos constructivos distintos a un solo edificio, razón esencial e inicial del comienzo formal de la institución en estudio.

2.4.- EL CONDOMINIO HORIZONTAL.

Como hemos expuesto, la ley condominal de 1954 regulaba, específicamente, lo que ahora se "conceptualiza" expresamente como condominio vertical.

No tardó mucho en expandirse la institución condominal, derivando en la posibilidad de la clase de condominio conocida como condominio horizontal, mismo que ahora también se encuentra definido expresamente por nuestra ley vigente.

⁴⁵ De Pablo Serna, Carlos, Artículo denominado: "Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales", publicado en "Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio", INFONAVIT, México, 1978, p. 63.

⁴⁶ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Artículo 5, fracción I, inciso a).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La ahora abrogada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, al igual que la vigente, clasificó la existencia de condominios (en cuanto a su estructura), en dos formas básicas, y en otra forma adicional que es resultante de la combinación de las anteriores, teniendo en consecuencia: el condominio vertical; el condominio horizontal; y el condominio mixto.

La inclusión —o más bien, el reconocimiento— en la ley de 1972, de una nueva clase condominal a la contemplada en la legislación reglamentaria del año 1954 que se abrogaba, y su posibilidad de combinación con la hasta entonces regulada específicamente, significó un cambio esencial, que bien podemos mencionar como el más importante de dicha reforma. Al efecto, Don Antonio de Ibarrola, al analizar las modificaciones de la ley de 1972 en comparación con su antecesora, señala:

"La modificación importante consiste en haber incluido en la ley vigente el condominio horizontal, así como en la posibilidad de realizar condominios mixtos, para satisfacer en mejor manera las necesidades de sus moradores y proveer a la vida comunitaria."⁴⁷

Decimos que más que inclusión del condominio horizontal en la ley de 1972, se trataba del reconocimiento de esta clase de condominios que en la práctica se estaban constituyendo. En la exposición de motivos de la ley de 1972, se señaló que:

"... el proyecto en cuestión se inicia definiendo lo que debe entenderse por el régimen de propiedad en condominio y se establecen las tres formas que comprenden: vertical, horizontal y mixto, pues si bien es cierto que la ley en vigor tácitamente contempla los dos primeros, sus disposiciones se orientan hacia la regulación del tercero. La experiencia ha demostrado que los conjuntos habitacionales en condominio, que simultáneamente son verticales y horizontales, es

⁴⁷ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 414

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

decir, mixtos, satisfacen en mejor manera las necesidades de sus moradores, pues al mismo tiempo que propician la vida comunitaria, proveen de una mayor privacía en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla."⁴⁸

No dejan de llamar la atención dos puntos de los señalados en la exposición de motivos parcialmente citada: a) La interpretación de que la ley de 1954 contemplara tácitamente al condominio horizontal, idea que personalmente no compartimos y que, en todo caso se estaban desarrollando sin más fundamento que una tortuosa "analogía" con el condominio vertical o una laxa e inadecuada interpretación de los conceptos contemplados por la ley vigente en ese entonces, con una actitud desidiosa por parte de las autoridades que emitían las autorizaciones, y con la misma actitud de los notarios públicos ante quienes se formalizaban; y, b) El reconocimiento también de los condominios mixtos, basados en la "experiencia" (¿Se referirían a la experiencia en el Estado de Morelos, que permitía el condominio horizontal y mixto, sin una adecuada reglamentación?!). Por tal motivo, señalamos que el legislador vino a "reconocer" la existencia de condominios no regulados legalmente en el Distrito Federal por la ley de 1954, pero que de hecho, eran permitidos (y probablemente, fomentados).

Lo positivo de la inclusión —o reconocimiento— del condominio horizontal, como una nueva forma condominal permitida por la ley, y su combinación con la forma hasta entonces existente, estuvo cerca de opacarse con la falta de visión, de alcance, del legislador de la ley de 1972. Si bien éste aceptó y reconoció la amplísima posibilidad condominal que facilitaba el desarrollo y tráfico inmobiliario, no supo como regular sus diferencias, pensando tal vez, que le pudiesen ser aplicables por igual, las mismas disposiciones que estaban razonadas para el condominio vertical. La omisión legislativa en esta cuestión no puede entenderse más que irresponsable, ya que, entre otras situaciones, el legislador había sido alertado de la problemática que pudiese presentarse, por la Barra Mexicana Colegio de Abogados, por el Ilustre y Nacional Colegio de Abogados de México, y

⁴⁸ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Exposición de Motivos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, representados por la eminencia mexicana en el tema, Don Manuel Borja Martínez, quien en las observaciones a la iniciativa para dicha ley condominal, en lo referente, advirtió:

"Noto, por otra parte, que la iniciativa asimila, casi sin distinción, el régimen legal de los condominios verticales con el de los horizontales. Estimo que los problemas que plantean no son idénticos y que debe darse en muchos casos, además de los que señala la iniciativa, un tratamiento diverso a los dos supuestos."⁴⁹

El reconocimiento de la posibilidad del condominio horizontal, aún con todas sus vaguedades, su falta de definición clara (que llevara a Don Antonio de Ibarrola a señalar, al referirse a la Ley de 1972, que: "Se admite el condominio horizontal sin definirlo claramente, en tal forma que cada quien lo entiende a su gusto."⁵⁰), y su falta de regulación específica, vino a modificar, de fondo, la institución condominal sobre la cual ya se habían elaborado profundos análisis, conjeturas, interpretaciones exegetas, llegando a verdades generalmente aceptadas por la doctrina que favorecía a la institución y a su utilidad práctica.

De hecho, la posibilidad del condominio horizontal se aceptaba con anterioridad a la promulgación de la ley de 1972, en algunos Estados de la República. Por ejemplo, en la Ley del 11 de diciembre de 1956 sobre el "Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales del Estado de Morelos" –promulgada con menos de dos años posteriores de diferencia a la del Distrito Federal– en la que la principal diferencia con ésta última, "... consiste en hacer extensivas sus disposiciones a los casos en que existan casas aisladas con algunos servicios comunes..."⁵¹ También esta ley del Estado de Morelos careció de una regulación específica y adecuada a la posibilidad condominal a que se abría, siendo objeto de duras críticas, y, sin embargo, al paso del tiempo, imitada en cuanto a la nueva amplitud

⁴⁹ Borja Martínez, Manuel. "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Estudios Complementarios. Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, p. 299.

⁵⁰ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 395.

⁵¹ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 46.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

que proporcionaba.

El propio Don Manuel Borja Martínez, señala el criterio absurdo e ilógico contenido en los artículos 1 y 2 de la ley condominal del Estado de Morelos anteriormente citada, al extender sus disposiciones a los casos de casas aisladas con servicios comunes, sin tener una regulación específica:

"Si examinamos detenidamente la ley, encontraremos que sus preceptos están formulados en el supuesto de que sea uno solo el edificio que se divida en departamentos y no en el que sean varios edificios aislados que pertenezcan cada uno a distinto propietario. Pléñese si no, en las reglas contenidas en los artículos 15, 27, 28, 51 y 52 que no se conciben, si no es suponiendo la existencia de un solo edificio. Por otra parte, este supuesto de la ley se encuentra en la totalidad de la doctrina y las legislaciones extranjeras que le sirvieron de base."⁵²

No distinguimos que fue lo que disgustó más al Maestro Borja Martínez: El concepto de condominio horizontal; o la falta de regulación específica del mismo. Si se analiza su primer comentario, claramente distinguimos que es en razón de la falta de regulación específica, siendo totalmente válido. El segundo de ellos, va francamente en contra de aceptar la posibilidad del condominio horizontal, independientemente de una adecuada regulación, por no encontrar apoyo en las doctrinas ni en las legislaciones extranjeras que sirvieron de base para establecer la institución en nuestro país.

Años más tarde, el Maestro Borja Martínez reafirmaba su negativa a la aceptación de la posibilidad del condominio horizontal: En la conferencia que pronunció el día 27 de abril de 1962, en la "Casa del Arquitecto", a los miembros de la "Unión de Corredores y Administradores de Bienes Inmuebles", sobre el tema intitulado "Nociones acerca del concepto de condominio y sus posibilidades de aplicación práctica",⁵³ éste nos deja sentir su franco rechazo a ésta clase de

⁵² ídem. p. 47.

⁵³ ídem. pp. 259 a 270.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

condominio. Y si bien compartimos con él que éste no tenía fundamento en la ley de 1954, misma que contemplaba única y restrictivamente al condominio vertical, no coincidimos con sus argumentaciones para no contemplar al condominio horizontal dentro de la institución condominal (como ya se hacía en los Estados de Morelos y de México en la época en que dictó la conferencia, citándolos él mismo), abandonándolo en el campo de la regulación contractual, dentro de la copropiedad forzosa. Al mencionar en la misma conferencia de referencia, el caso de las dos entidades de la República, que incluyan la posibilidad del condominio horizontal, señaló:

"Esta postura es a mi juicio contraria a toda técnica jurídica, pues como he expuesto con anterioridad, la propiedad por pisos, y el llamado "condominio horizontal" son situaciones jurídicas diversas, que aun cuando pertenecen al mismo género, son especies distintas. Prácticamente los resultados de esta falta de técnica son funestos, pues harán aplicables a una situación, normas dictadas para un caso distinto."⁵⁴

No podemos olvidar que la institución condominal trajo consigo muchos otros beneficios, adicionales al de resolver el problema habitacional de las clases desvalidas. Parfraseando a Don Manuel Batle Vázquez para una situación distinta, pero cuya frase nos parece aplicable al caso, diremos con él, que:

"La misión del Derecho es recoger, para regularlas, aquellas instituciones que nacen como producto espontáneo de las exigencias económicas y sociales, y sólo puede oponerse a ellas en cuanto haya motivos verdaderamente poderosos, que no existen en el caso presente."⁵⁵

Visto en retrospectiva, ¿Pudiéramos pensar que el legislador de Morelos cometió una afortunada equivocación?. O bien, si pensamos en la ciudad de Cuernavaca, Capital y Ciudad más importante del Estado, y la situamos en el año

⁵⁴ Ídem. p. 269.

⁵⁵ Batle Vázquez, Manuel, Op. Cit. p. 27.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de 1956, no pareciere tener una real necesidad de enfrentar un crecimiento desmesurado, a no ser más que, principalmente, de residencias de descanso de los capitalinos adinerados del Distrito Federal. De ser así, la posibilidad de dividir las residencias o desarrollar casas independientes con elementos recreativos comunes, en condominios horizontales, y consecuentemente ampliar la plataforma de clientes, con personas de clase media, parecía muy atractiva para incrementar la actividad inmobiliaria y atraer recursos al Estado. Cualquiera que hubiese sido la causa, parece haber sentado bases para las demás legislaciones actuales de la República Mexicana en la materia.

El Maestro Borja Martínez, para reforzar sus argumentos en contra de la posibilidad del condominio horizontal, ya que la única forma condominal permitida por la ley y desarrollada por la doctrina y legislaciones extranjeras que dieron base a nuestra legislación en la materia, se basaba solo en "un edificio", entendido éste no con la amplitud con que lo define la Real Academia ("Edificio", es toda obra o fábrica construida para habitación o para usos análogos), sino conforme a los casos para los que debe considerarse comprendido en la hipótesis legal, recurrió a la exposición de motivos con que el Presidente de la República, acompañó en 1954 su proyecto de ley condominal al Senado,

"... en donde puede leerse: «Considerando que... la capital de la República ha experimentado un extraordinario desarrollo en los últimos cuarenta años elevando considerablemente su densidad demográfica, lo que ha motivado a su vez, que el área de la ciudad se haya extendido en forma tal que la atención de sus servicios públicos exige cuantiosas inversiones en obras de urbanización y vigilancia; que además, por diversas causas, el valor de los terrenos y el costo de las obras de urbanización han experimentado una alza considerable que dificulta grandemente la posibilidad de adquirir en propiedad, a las personas con recursos limitados los terrenos necesarios para edificar sus hogares; que los problemas de una excesiva extensión superficial de los centros urbanos y la dificultad para que las personas de recursos modestos adquieran su propia habitación abandonando el régimen inquilinario, han sido resueltos parcialmente en otros países mediante el régimen de propiedad por pisos o departamentos, ya que al amparo de éste se ha fomentado la construcción de grandes

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

edificios, aumentando la densidad de la población con un mejor aprovechamiento de espacios reducidos de terreno y se ha obtenido economía en el costo por unidad de habitación, facilitando la inversión de pequeños capitales en la compra de viviendas y locales en esos edificios; que este régimen de propiedad puede ser aplicado con resultados satisfactorios en la ciudad de México y que para el efecto se requiere una legislación adecuada que pueda resolver los problemas que le son característicos, los que no encontrarían solución de las disposiciones del Código Civil vigente... ».

Evidentemente, los fines perseguidos por el Ejecutivo sólo se consiguen con la división por departamentos de un edificio y no con la construcción de varias casas aisladas aun cuando tengan algunos elementos en común. La interpretación lógica excluye pues del régimen de condominio al caso que venimos analizando (condominio horizontal). Por otra parte a esta conclusión se llega en la generalidad de la doctrina mundial, y se encuentra consagrada en las legislaciones extranjeras que sirvieron de base a nuestra ley."⁵⁶

Si bien el argumento resultaba válido, la institución no se estaba comportando con tal rigidez: No se pedía una calidad específica al adquirente de los departamentos o viviendas destinadas a este régimen, como pudiere ser el acreditar la carencia de recursos económicos (como sucede para la obtención de algunos subsidios o beneficios fiscales).

Tampoco había sido tan severamente criticado el cambio de destino habitacional de un inmueble en condominio, permitiéndose, por ejemplo, y como sucede, destinarlos exclusivamente a oficinas, y, dicho sea de paso, tampoco se consideró ni en la doctrina ni legislaciones que sirvieron de base a nuestra primera ley de la materia, ni en la exposición de motivos antes expresada.

Sin embargo, este cambio de destino —de habitacional a oficinas— ni fue objetado, ni fue analizado por la doctrina imperante.

Todo parece indicar que, al ser una institución nueva en nuestra legislación, de la que no se tenía experiencia alguna, existía la flexibilidad

⁵⁶ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. pp. 261 y 262.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

necesaria para ir notando su comportamiento y afinarla con base a la experiencia que se fuese adquiriendo.

Conforme a la ley condominal recientemente abrogada, nadie dudaba siquiera que un condominio pudiera destinarse a oficinas, aún y cuando no se contemplaba expresamente en la misma, que establecía: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble..."⁵⁷

La clasificación en cuanto a destinos y usos condominales, aplicable también a un régimen de copropiedad, antes de ser reconocida expresamente por nuestra ley condominal vigente, la encontramos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1996), misma que al conceptuar a un "conjunto", establece en su artículo 42:

"Artículo 42. Se consideran conjuntos una o varias construcciones edificadas en un terreno, con usos y destinos homogéneos o heterogéneos, en el que se constituye un régimen de copropiedad o de propiedad en condominio, sobre los diversos departamentos, casas, locales o superficies, de conformidad con la legislación aplicable; pueden ser habitacionales, de servicios, industriales o mixtos..."⁵⁸

En muchos casos, se quiso ver en el "condominio horizontal", una forma de simular fraccionamientos. En todo caso, la principal objeción estribaba en que los "fraccionadores" querían evitar, ilegalmente, donar las áreas de equipamiento urbano que se requerían conforme a la legislación aplicable. Pero por otro lado, no debemos olvidar que, en la práctica, aún y cuando el fraccionador hubiere cumplido con sus obligaciones, en muchos casos las autoridades se negaban a recibir las obras de infraestructura municipal, aduciendo un sinnúmero de pretextos para, al fin de cuentas, solicitar beneficios adicionales a los que ya se habían proporcionado. La negativa generalmente se daba en atención a que,

⁵⁷ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Artículo 1.

⁵⁸ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículo 42.



desde que la autoridad recibía las áreas que pasaban a ser públicas, le generaba una fuente de gastos adicionales, por mencionar algunos: servicio de limpieza, alumbrado público, drenaje y alcantarillado, vigilancia.

Por otro lado, también las autoridades cayeron en cuenta de que, si se autorizaban los fraccionamientos como condominios, se desentendían en gran medida de esas erogaciones y responsabilidades, convirtiéndose más bien en fuente de ingresos adicionales: sobre lo que en un fraccionamiento sería una vía pública, en un condominio es una vialidad interna, área común del condominio, y, por consiguiente, se prorrateaba el impuesto predial que grava a la propiedad raíz; en vez de tener que prestar el suministro de energía eléctrica de áreas comunes, de manera "gratuita" (por no entrar al tema del origen y destino de distintos ingresos tributarios), se cobraba el consumo de energía;⁵⁹ no tenían que destinar mayores elementos de seguridad pública, pues la vigilancia se prestaba "intramuros" de manera privada; el servicio de limpieza de determinadas áreas comunes, que de otra forma tendrían que prestar, corría a cargo directo de los condóminos; las actividades de "bacheo" y conservación de vialidades; el drenaje y alcantarillado "interno", tampoco eran a cargo de la autoridad; y en fin, resulta más costeable el dejarlo como condominio horizontal.

Con relación a lo anterior, el licenciado Luis Carlos Téllez y Straffon, advirtió:

⁵⁹ En la relatoría de ponencias y propuestas centrales del Primer Foro Condominal del Distrito Federal, encontramos las conclusiones de la Mesa de Trabajo "3" (Unidades Habitacionales, Gobierno y Servicios), entre las que se señala: "Servicios. En general, para las Unidades Habitacionales solicitan los servicios más elementales, la respuesta gubernamental es que son unidades privadas y se da la negativa a proporcionar servicios y darle mantenimiento a la red de agua y al drenaje, al alumbrado público, a las vialidades internas, a las instalaciones deportivas y educativas. Este es un problema que debe estudiarse y resolverse pues los condóminos consideran injusto que se paguen impuestos, y no se les otorguen estos servicios como se les proporcionan a los otros habitantes de la Ciudad. a) Alumbrado: Existe la preocupación por el tipo de cuotas que tienen que pagar las Unidades Habitacionales ya que es elevado y, sobre todo, no se comprende con el hecho de que en las demás Colonias el alumbrado público corra por cuenta del Gobierno del D.F. Contrasta esta situación cuando en algunas Colonias se cierran calles, se hacen, en la práctica Unidades cerradas, que no cubren por ello más costo por los servicios. Las Unidades Habitacionales son amenazadas de cortarles el alumbrado público por falta de pago. Asimismo, la ausencia de alumbrado público provoca problemas de seguridad en las Unidades Habitacionales. Se plantea un análisis del problema y una solución al respecto."

TESIS CON
FUENTE DE ORIGEN

"El condominio ha venido a crear una nueva forma de vida y descargado parcialmente en la responsabilidad directa de los condóminos, la atención de los servicios de pavimento, distribución de agua, gas, vigilancia y otros que, de formar parte de la red urbana, habrían quedado a cargo de la administración pública."⁶⁰

Para terminar de reflexionar sobre el condominio horizontal, diremos que esta posibilidad modifica profundamente la institución del condominio, lo cual no ha sido tratado con la profundidad que se merece.

Si tomáramos varias opiniones vertidas por Don Manuel Borja Martínez, que incluso hemos citado en este análisis, y las interpretamos a contrario sensu, en atención a que el condominio horizontal es una realidad jurídica reconocida hace ya muchos años, tenemos que esta posibilidad no fue estudiada, ni analizada (y probablemente no hubiere sido aceptada) por la totalidad de la doctrina y legislaciones extranjeras —ni para que ahondar en la nacional— que sirvieron de base para la ley de 1954.

Esto significa que los estudios y análisis existentes, generalmente aceptados, pudieren resultar ahora, en algunos aspectos, incongruentes e inaceptables con la nueva realidad y amplitud imprimida a la institución, o cuando menos y en el mejor de los casos, incompletos.

El condominio tiene como rasgo esencial la coexistencia de dos formas de propiedad en —hasta ahora (y no en todas las entidades del país)— un mismo inmueble: la exclusiva sobre las unidades de propiedad exclusiva; y, la copropiedad sobre las áreas comunes, sin importar su forma constructiva. Tanto en la exposición de motivos de la ley de 1954, como en la de 1972, como en el texto de la ley vigente, lo anterior parece estar fuera de discusión. Incluso en las sugerencias formuladas por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para las reformas condominales que dieron lugar a la ley condominal vigente, se señaló:

⁶⁰ Téllez y Straffon, Luis Carlos. "El Régimen del Condominio en México y su Repercusión Social" (Tesis), México, 1981. Introducción.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"El Colegio de Notarios del Distrito Federal reconoce, como punto de partida de su propuesta, un "numerus clausus" de derechos reales en nuestro sistema jurídico, así como que en todo régimen de propiedad en condominio concurren un derecho de propiedad exclusivo y separado sobre cada una de las unidades de propiedad exclusiva y un derecho de copropiedad sobre los bienes y áreas comunes o de uso común, siendo éste inseparable y accesorio del primero."⁶¹

Como es de apreciarse, la institución del condominio en nuestro país, tanto en sus inicios como en la actualidad, encuentra su base teórica en la teoría dualista, misma que no pierde su esencia en las distintas clases de condominio que reconoce la ley vigente, sirviendo de base en la nueva reglamentación de la materia.

Como consecuencia probable de los comentarios vertidos con motivo a la falta de una clara definición del condominio horizontal, la nueva ley vigente, buscando resolver en lo posible, establece:

"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 derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común..."⁶²

Entre otras situaciones, encontramos en la definición el gran problema que siempre supone el definir: limitar. Se señala viciosamente que se constituye en inmuebles con construcción horizontal, entrando nuevamente al camino de la confusión. Como señalamos en varios ejemplos que hemos presentado,

⁶¹ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, pp. 2 y 3 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 "V"/95).

⁶² Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 5, fracción I, inciso b).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

consideramos que la forma constructiva no debe ser el quid de la clasificación, sino el estado de sobreposición o conjunción estructural y medianería que puede presentarse, para regularse en lo específico.

2.5.- EL CONDOMINIO MIXTO.

Este se conforma de la combinación de las dos clases condominales reconocidas y que hemos tratado anteriormente. Cuando en un mismo inmueble coinciden edificaciones verticales (v.g.: un edificio de departamentos) con edificaciones horizontales (v.g.: un número determinado de casas "aisladas"), tenemos como resultado un "condominio mixto". El condominio mixto nos abre la posibilidad de sujetar al régimen condominal a toda clase de combinaciones de edificaciones.

No obstante que la ley condominal vigente, no solo mantiene la clasificación condominal básica que se ha denominado en base a su "estructura", sino que conceptualiza las tres clases condominales analizadas, consideramos que no se hizo prácticamente nada para dar un tratamiento distinto a cada una de ellas.

Lo que se considera importante en una clasificación, es la diferenciación que pudieren tener en el tratamiento que se da a cada uno de los objetos clasificados, no existiendo razón objetiva de clasificación si no es con dicha finalidad. Si bien pudiéramos encontrar una diferencia en lo relativo a la reconstrucción y/o extinción del régimen condominal (que se aplica de manera general para todas las clases de condominios), no encontramos ninguna otra distinción importante con referencia a lo establecido con anterioridad por la ley abrogada (no nos es ajeno el que al definir la nueva ley al condominio horizontal, se indique que la propiedad de las construcciones son -salvo en casos de medianería y de conjunción estructural- del condómino que sea propietario de dicha unidad de propiedad exclusiva, lo cual sin señalarse expresamente en la ley

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

anterior, era la única interpretación lógica a que se pudiese llegar). En efecto, la ley vigente salvo por la conceptualización que nos da, se refiere al condominio vertical en los mismos términos –afinando la redacción, mas no el fondo– que la ley abrogada.

Por lo anterior, consideramos que, como en la ley que sirvió de antecedente a la vigente, la intención de plasmar la clasificación se hizo únicamente con objeto de ejemplificar o de mencionar expresamente la política legislativa que mantiene abierta la posibilidad de sujetar a régimen de propiedad en condominio a cualquier conjunto de construcciones, en la forma que tuvieran estas, sobre un mismo inmueble. En efecto, bien pudo excluirse la clasificación y señalarse que todas las obras o edificaciones ejecutadas en un solo inmueble, cualesquiera que fueren las formas constructivas como se desarrollaran, son susceptibles de sujetarse a régimen condominal, siempre que converjan elementos de propiedad exclusiva, con elementos de propiedad común. Con relación a lo señalado, el licenciado Carlos de Pablo Serna nos señala al analizar la ley condominal de 1972, a los pocos años del inicio de su vigencia:

"... la nueva Reglamentación del Régimen de Propiedad y Condominio establece la posibilidad formal de atribuir el mismo a cualquier inmueble en el que existan uno o más edificios, sea cual fuere la forma de la construcción de los mismos, siempre que entre las diversas unidades de ellos exista un elemento común de propiedad indivisible. En el loable (porque da flexibilidad a la institución y logra la proliferación de la vivienda barata, cómoda e higiénica) afán de incorporar al Régimen de Propiedad y Condominio las unidades de inmuebles que no constituyen un solo edificio, la iniciativa de la vigente Ley primero y luego ésta, posiblemente por clarificar, recurre al casuismo de hablar (recogiendo la terminología usada en la práctica), de construcciones de forma vertical, horizontal o mixta. Dicho casuismo nos parece innecesario y peligroso y que, al igual que fue suprimido por la H. Cámara de Senadores al estudiar la iniciativa del Título de la ley, debió ser suprimido de su articulado, incluyendo en su lugar, explícitamente la posibilidad de atribuir el Régimen de Propiedad y Condominio a cualquier forma de construcción que reúna los elementos que la propia Ley establece. Los actuales instrumentos reguladores del Régimen de Propiedad y Condominio, en comparación a sus antecesores,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Innegablemente producen flexibilidad y por ello, una mejor forma de creación de viviendas y en general, espacios de habitación y su coordinación con la infraestructura municipal. Independientemente de las aludidas ventajas, dichos instrumentos por falta de adecuación, o mayor reglamentación de sus disposiciones, pueden crear situaciones injustas o confusas. ... Entre las situaciones confusas que origina la ley actualmente vigente, preponderantemente encontramos la relativa a la dificultad de distinción entre la atribución del Régimen de Propiedad y Condominio a conjuntos de unidades unifamiliares y el fraccionamiento como forma de dividir los predios. ... En consecuencia pues, y de acuerdo con el concepto que hemos obtenido de lo que es el Régimen de Propiedad y Condominio, extraído de las disposiciones vigentes, no existe, como se pudiera llegar a pensar, una diferencia esencial entre los llamados condominios horizontales, verticales o mixtos, ya que el régimen jurídico es el mismo y la forma de construcción de los inmuebles constituye un mero accidente. Por tanto la regulación de todos es la misma."⁶³

No obstante el coincidir con varios de los puntos señalados por el licenciado de Pablo Serna, no podemos dejar de pensar en la necesidad real de una clasificación, pero cuyo objeto principal sea el de regular las distintas situaciones que pueden presentarse en las diferentes formas de ubicación de las unidades de propiedad exclusiva que conformen a un condominio, o a varios de estos últimos agrupados en un conjunto condominal, como también con relación a las distintas vocaciones inmobiliarias que presentan situaciones especiales distintas entre las mismas.

Resultado del "eclecticismo constructivo", la ley vigente nos define:

"Condominio mixto.- Es aquél 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;"⁶⁴

⁶³ De Pablo Serna, Carlos, Op. Cit. pp. 66, 67 y 68.

⁶⁴ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 5, fracción I, inciso c).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.6.- LA CLASIFICACIÓN POR EL USO CONDOMINIAL.

A diferencia de las anteriores, la ley vigente, en su artículo 5, fracción II, incisos a) al d), nos clasifica a los condominios por sus características de uso, distinguiéndose de la siguiente manera:

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

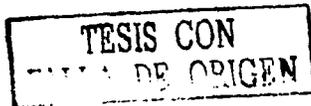
b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

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."

La clasificación anterior que hace la ley vigente, con una pobre redacción y sin una regulación específica, nos parece un tanto ociosa, salvo por una disposición que se podía encontrar hasta antes de las reformas que se efectuaron, misma que no hacía necesaria la clasificación, pudiendo haberse establecido por exclusión.

La única disposición importante que ha sido modificada, y que fue una novedad en la ley condominial de 1998 (más no en la legislación positiva, en lo específico, en virtud de que en la ley de 1954 no se calificaba la votación por condueños sino por porcentajes de indiviso), se refiere a que, cuando en algún condominio no se encuentre el uso habitacional, la votación para la elección, reelección o remoción del administrador o de los integrantes del comité de vigilancia, se llevará conforme al indiviso que representen las unidades de propiedad exclusiva (artículo 33, fracción IV, in fine, derogada por decreto publicado el 10 de febrero de 2000).



La disposición derogada daba lugar a la instrumentación de una logística compleja en la estructuración condominal cuando se guardaban intereses específicos determinados (como pudiere ser el caso de determinar a los cajones de estacionamiento como unidades de propiedad exclusiva y así, por esa vía obtener el control en las votaciones). Sin embargo, ya no será necesario planear tan a detalle, pues la ley vuelve a dejar abierta la posibilidad de obtener el control del condominio con base al establecimiento de indivisos, como mejor le parezca al constituyente del régimen condominal. Claro esta que la excepción a este principio lo encontramos en los condominios a que se refiere el Título V de la ley, pero esos condominios, para efectos de planeación, no representan ninguna importancia, como hemos expuesto en este estudio.

No podemos pasar por alto el que la formula derogada en cuanto a la distribución de gastos comunes –que nuevamente y con la excepción señalada, se establece inicialmente en proporción al indiviso- era por demás incongruente, en atención a que, en todo caso, pudiere ser aplicable en los destinos habitacionales, pero difícilmente para otra clase de usos, específicamente para el comercial, que es uno donde mayores intereses se reservan.

También diremos que la regulación de los usos de suelo se encuentra contemplada en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en el Reglamento de la misma, por lo que no resultaba necesario establecerse en la ley condominal, si esta fuese la causa de inclusión, máxime que aquella ley y su reglamento será la aplicable al caso. Tomamos al efecto el comentario del Senador de la República, Lic. Oscar López Velarde Vega, quien al someter a aprobación la ley vigente, señaló en nombre de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal; y de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, al recomendar a la Asamblea Legislativa la revisión en el corto plazo de la ley por aprobarse –hoy vigente– lo siguiente:

“... Creo que se debe incluir con una visión integral la materia de condominio, la materia de vivienda y la materia de desarrollo urbano. Considero que la Asamblea

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

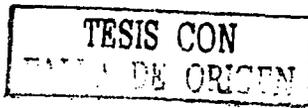
Legislativa del Distrito Federal tiene que hacer un esfuerzo que recomendamos de codificación. Lo primero que se quejan los condóminos es que existe una Ley de Condominio, una Ley de Desarrollo Urbano, una Ley de Fraccionamientos, una Ley de Servicios. Creo que la Asamblea Legislativa, recomendamos, debe hacer un esfuerzo, como ya lo han hecho cinco entidades federativas en este país, entre ellas Aguascalientes, en codificar la materia en un código urbano para el Distrito Federal. En un Código que regule la materia de desarrollo urbano, de vivienda, de condominio, de regulación de la tenencia de la tierra, y de prestación de servicios públicos.”⁶⁵

2.7.- LA CLASIFICACIÓN DEL CONDOMINIO EN ATENCIÓN A SUS CARACTERÍSTICAS SOCIALES.

Encontramos que la ley, más que clasificar, califica a algunos condominios con base en sus características sociales, a efecto de sujetarlos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de la misma.

Esta clasificación o calificación tiene su antecedente en los condominios con carácter vecinal, cuyo tratamiento especial ya se regulaba en la abrogada ley condominal de 1972, y que surgieron en atención a la modificación de la misma que data de 1985, motivada por los sismos que tuvieron lugar en el mismo año y surgida nuevamente de la tragedia cotidiana de las clases desvalidas. En 1985, después de los trágicos acontecimientos motivados por la actividad sísmica resentida en el Distrito Federal, se dictaron medidas emergentes que dieron por resultado la expropiación de una gran cantidad de inmuebles destinados a vivienda que resultaron dañados. Después, se desarrolló el denominado: “Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular”, y en consecuencia del mismo, se modificó la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, dando lugar al condominio con carácter vecinal. Esta clasificación especial, se efectuó para regular específicamente a

⁶⁵ Palabras del Senador de la República, Lic. Oscar López Velarde Vega, en representación de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal; y de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, al presentar a aprobación de la Cámara de Senadores, el proyecto de la iniciativa de la Ley vigente.



estos condominios.

En la ampliación del concepto que nos da la nueva ley, su artículo 6 nos señala cuáles serán estos condominios, y el trato que tendrán, en atención a sus características sociales:

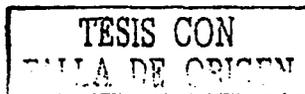
"I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida."⁶⁶

2.8.- UN CRITERIO DE CLASIFICACIÓN.

Consideramos que la llamada clasificación de los condominios por su "estructura" puede resultar insuficiente. Nuestra ley vigente, al igual que la anterior, únicamente establece dos supuestos para los que es válida la distinción: a) En el caso de los condominios verticales, en que los gastos de reparación de los techos en su parte exterior y los sótanos deberán ser satisfechos por todos los condóminos (artículo 24, segundo párrafo); y b) En el mismo supuesto de los condominios verticales, declarando la igualdad entre condóminos, en que, salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio (antes de las reformas, la salvedad se establecía en el "reglamento condominal") ningún condómino tendrá más derecho que el resto de los condóminos independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva (artículo 27).

⁶⁶ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 6, fracciones I y II.



La insuficiencia se presenta en atención a que, la realidad práctica, nos muestra condominios en que la distinción establecida no sería aplicable. Comentamos ya que la clasificación parece tener más una razón de aceptación o reconocimiento para sujetar a este régimen de propiedad a cualquier clase de construcción y no sólo a la que se podía someter a un solo edificio.

Consideramos, sin más, que el criterio lógico de clasificación debe versar sobre la ubicación de las unidades de propiedad exclusiva en relación con otras. Si tomamos el criterio Aristotélico de clasificación, en que habrá que buscar inicialmente el género próximo y la diferencia específica, tendremos que el género próximo es el estado especial de propiedad, en que por propia naturaleza se ubican bienes de propiedad exclusiva, con bienes de propiedad común. La diferencia específica debe ser la ubicación de los bienes de propiedad exclusiva con relación a otros de la misma naturaleza. Ejemplifiquemos: En un mismo predio (requisito sine qua non, hasta la fecha) se ubican dos torres de oficinas, cada una de treinta niveles. Sin embargo, los desarrolladores son dos empresas transnacionales que quieren, cada una para sí, la propiedad íntegra de una torre respectivamente, sin mayor división por niveles. En consecuencia, tenemos un condominio con dos unidades de propiedad exclusiva. No podemos en el caso señalar que se trata de un condominio vertical, por no estar incluso en el supuesto de la definición que proporciona la nueva ley vigente. ¿Se trataría, entonces, de un condominio horizontal?. Y si además, en una de dichas torres se establecen dos unidades de propiedad exclusiva, una por lo que respecta al mezanine, y la otra por todos los demás pisos, ¿Entonces se diría que esa torre si es, en efecto, un condominio vertical, siendo el conjunto, en consecuencia, un condominio mixto?. ¿Qué tiene que ver la forma constructiva en este ejemplo, para calificar la clase de condominio?.

La razón importante, en nuestra consideración, radica en la afectación recíproca de derechos y en la conjunción de obligaciones derivada de la sobreposición de alguna unidad de propiedad exclusiva en relación con otra, o

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

bien, del compartimiento de construcciones o estructuras de distintos bienes de propiedad exclusiva. En esto radica, a nuestra consideración, el factor importante que pueda servir para clasificar y para emitir las disposiciones de carácter general que regulen la convivencia condominal.

A efecto de darnos idea de lo difícil y complejo que puede resultar una clasificación en la materia, sin prejuzgar ni hacer referencia sobre la regulación específica que en su caso pudiere existir, así como para darnos cuenta de las innovaciones o caminos en que puede ampliarse nuestra institución —cuando menos en el Distrito Federal— haremos mención de dos clasificaciones que se han propuesto: una de ellas, es derecho positivo al haberse establecido en el Estado de Aguascalientes en su ley condominal de 1985 (hoy abrogada), y la otra no tuvo vigencia pero fue la contenida en la iniciativa de Ley presentada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura, que data del año 1997 y que, previas modificaciones realizadas por la H. Cámara de Diputados, entre ellas la concerniente a la clasificación, es ahora nuestra ley condominal vigente en el Distrito Federal.

2.9.— LA CLASIFICACIÓN EN LA "LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES", PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, AGS., EL DÍA 26 DE MAYO DE 1985.

Conforme a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Aguascalientes, publicada el día 26 de mayo de 1985, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Aguascalientes, los condominios se clasificaban conforme a lo siguiente:

"CAPÍTULO III
De la Clasificación del Régimen de
Propiedad en Condominio

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Artículo 20.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I.- Condominio horizontal, a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario, del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

II.- Condominio vertical, a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general; y

III.- Condominio mixto, a la combinación de las dos modalidades anteriores.

Artículo 21.- Por su origen, el condominio también se clasifica, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, de orden privado al que constituyan los particulares y de orden público los que constituyan las instituciones u organismos públicos.

Artículo 22.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al suelo, el Régimen de Propiedad en Condominio, se clasificará en: habitacional, comercial, de mercados, de cementerios, industriales y especiales.⁶⁷

Sin lugar a dudas, la innovación más importante aportada por esta ley, es precisamente la posibilidad de establecer un mismo régimen condominal sobre diversos inmuebles, o como se conoce, un condominio de terrenos.

En su monografía, el licenciado Javier Franco Baños, al analizar y comparar la ley condominal del Distrito Federal, ahora abrogada, con su correlativa del Estado de Aguascalientes, también abrogada, misma a la que hemos hecho referencia, en lo relativo al condominio de terrenos contemplado por la legislación Estatal, nos indica:

⁶⁷ Capítulo III, inominado "De la Clasificación del Régimen de Propiedad en Condominio", Artículos 20, 21 y 22. "Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Aguascalientes" (abrogada por el Código Urbano del Estado de Aguascalientes), publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el día 26 de mayo de 1985.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"... fue disimuladamente incluyéndose la figura del "terreno"⁶⁸ como área privativa, creo que el mismo legislador fue preparando al lector de la ley para aceptar este inmueble como susceptible de ser privativo, cosa que va, en mi opinión, en contra de la naturaleza propia de este régimen de propiedad."⁶⁹

Agregando, posteriormente, al tratar lo referente a la simulación de fraccionamientos, que dicha Ley:

"... va más allá de lo razonable, al estatuir que los terrenos pueden ser susceptibles de considerarse como privativos, pues en este caso entramos francamente a aceptar que el régimen de propiedad y condominio constituido en forma horizontal fuera una especie del fraccionamiento, lo que creo desvirtúa toda la estructura de la constitución."⁷⁰

Sin embargo, las tendencias modernas en el desarrollo de la institución, vienen a confirmar el criterio del legislador de Aguascalientes, tal y como sucedió con el condominio horizontal en la primera legislación en la materia en el Estado de Morelos. El Colegio de Notarios del Distrito Federal, ha recomendado:

"La modernización del concepto y regulación del régimen de propiedad en condominio, el cual deberá comprender, además de los tradicionales condominios verticales, horizontales y mixtos, los condominios de terrenos..."⁷¹

De hecho, aún y cuando en la versión original de la iniciativa de ley que dio

⁶⁸ Consideramos que al exponente le faltó reparar en lo que hemos denominado el "interés específico" del desarrollador inmobiliario. Sólo es cuestión de verificar que Mega-Desarrollos Inmobiliarios de ese tipo fueron autorizados una vez publicada la ley condominal estatal que abría dicha posibilidad.

⁶⁹ Franco Baños, Javier, "Soluciones a la problemática por las áreas comunes del Condominio" (Tesis), México, 1990. p. 123.

⁷⁰ Ídem. p.135.

⁷¹ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, p. 3 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal. No. 97 "V"/95).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

lugar a la vigente se contemplaba al condominio de terrenos, las modificaciones efectuadas por la H. Cámara de Diputados lo suprimieron, pero apreciamos la tendencia de cuando menos un sector bien informado de la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, ahora Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de considerar dicha opción.

2.10.- LA CLASIFICACIÓN EN LA INICIATIVA DE LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PRESENTADA A LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL, I LEGISLATURA, EN EL AÑO DE 1997.

Conforme al proyecto de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada en el año de 1997 a la I Legislatura de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, su artículo 4, hace la siguiente clasificación de los condominios, misma que reproducimos con afán de ejemplificar lo complejo de la multiplicidad que pudiere presentarse en la clasificación de esta institución, sin prejuzgar si su regulación es o no adecuada:

“Artículo 4.- Los condominios podrán tener las siguientes modalidades:

I. Por estructura:

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

b) **Condominio horizontal.**- Se constituye en inmuebles con construcción 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 derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

común;

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

d) **Condominio de terreno urbano.**- Se constituye por unidades condominales en una superficie determinada, donde se edificará la construcción establecida en el proyecto y memoria técnica, previamente aprobados por la autoridad competente. Cualquier ampliación o modificación al proyecto autorizado deberá contar con la aprobación de los condóminos reunidos en asamblea general y la autoridad correspondiente; y

e) **Condominio de condominios para áreas comunes.**- Es aquel que está constituido por diversos condominios horizontal, vertical o mixto, cada uno de los cuales cuenta con áreas comunes para su uso exclusivo, y todos en conjunto tienen áreas de uso común para todos los condominios que lo integran.

II. Por uso:

a) **Habitacional.**- Son las unidades condominales que, por su naturaleza y destino, están dedicadas a la vivienda;

b) **Comercial o de servicios.**- Son unidades condominales destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) **De almacenamiento.**- Son unidades condominales destinadas a la guarda y depósito de bienes muebles perecederos y no perecederos;

d) **Industrial.**- Son unidades condominales autorizadas para realizar actividades propias del ramo, dentro o fuera de las zonas urbanas;

e) **De oficina.**- Son las unidades condominales destinadas al desarrollo de actividades profesionales, técnicas o similares;

f) **De estacionamiento.**- Son aquellas unidades condominales destinadas a la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

guarda o depósito de vehículos automotores;

g) Mixtos.- Son aquellas unidades condominiales destinadas a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

III. Por sus características sociales:

a) Vecinal.- Es un régimen excepcional, dirigido a la vivienda social, con carácter también de transformación de vivienda múltiple de arrendamiento a régimen de propiedad en condominio;

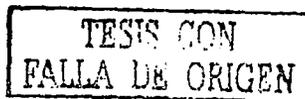
b) Interés social.- Son condominios que, al término de su edificación, su valor no excede a 15 años de salario mínimo general, elevado al año, vigente en el Distrito Federal;

c) Vivienda popular.- Son condominios cuyo valor, al término de su edificación, excede la cantidad resultante del inciso anterior, pero que no excede del resultado de multiplicar por 25 el salario mínimo general, elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

A los condominios que sobrepasen los valores establecidos en los incisos b) y c), les será aplicable la presente ley."⁷²

Quisimos reproducir la versión original de la iniciativa, aún y cuando la misma fue modificada, como comentábamos anteriormente, por la H. Cámara de Diputados, quedando en consecuencia en la forma en que se encuentra actualmente en el texto vigente, con objeto de señalar las posibles y diversas formas que se tienen consideradas para el desarrollo de nuestra institución en estudio. Es claro que, de haber tenido en su momento facultades legislativas la Cámara de Representantes del Distrito Federal, tal y como ahora las tiene desde el primero de enero de mil novecientos noventa y nueve, el texto reproducido sería el vigente y se hubiere imprimido una mayor amplitud a la institución condominal.

⁷² Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura, en el año de 1997.



No está por demás el señalar que el proceso legislativo para la aprobación de nuestra ley vigente, pareciere un tanto viciado – si bien no formalmente– si por cuestiones políticas. Veamos:

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.

Con fecha 25 de abril de 1997, la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, envió a la H. Cámara de Diputados la iniciativa mencionada.

El 8 de mayo de 1997, en sesión de la H. Cámara de Diputados, se turnó la iniciativa a las Comisiones Unidas de Vivienda y del Distrito Federal.

Es hasta la sesión del 9 de diciembre de 1998, 19 meses después, cuando se presenta el dictamen de las comisiones unidas a la sesión de la H. Cámara de Diputados. Habiéndose aprobado, fue enviada a la colegisladora Cámara de Senadores, quien con fecha 15 de diciembre de 1998, turnó la misma a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; y de Estudios Legislativos, Tercera Sección, mismas que a través del Senador, Lic. Oscar López Velarde Vega, sometieron a la aprobación de la Cámara en sesión pública extraordinaria celebrada el día lunes 21 de diciembre de 1998 (sólo seis días después), justificándose la brevedad y la sin lugar a dudas falta de análisis y de estudio de la iniciativa, de la siguiente manera:

“Yo quisiera justificar a nombre de las tres comisiones, porqué dictaminar en este momento y resolver sobre la materia de condominio para el Distrito Federal, si dentro de poco menos de 15 días, el 1° de enero de 1999, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, tendrá facultades plenas, de acuerdo al 122 de la Constitución Federal en materia Civil, y por lo tanto, como derecho real en materia de condominio. ¿Por qué no esperar a que la Asamblea Legislativa resuelva en definitiva esta materia? Quiero argumentarlos para pedirles a todos los senadores su voto aprobatorio al dictamen.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

¿Por qué no esperar que sea la Asamblea Legislativa la que legisle de inmediato? Tenemos que tomar en cuenta, primero, el antecedente de que la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, desde marzo de 1997, remitió a la Cámara de Diputados, como Cámara de Origen, esta Iniciativa de nueva Ley de Condominio para el Distrito Federal. Por otro lado, dada la composición actual de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en donde en buena medida y lo digo con el mayor de los respetos, los diputados a la Asamblea Legislativa, son representantes originales del Movimiento Urbano Popular, consideramos que no puede aplazarse el tener una mejor ley que regule el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal. Si nos esperamos a que la Asamblea Legislativa con una visión integral que recomendamos y ahorita lo voy a comentar, resuelva en materia de condominio junto con vivienda en renta y otros aspectos, pudiesen pasar seis meses, un año o dos años, y los problemas de condominio se seguirían agravando. ...”⁷³

Por su parte, el Partido Acción Nacional se abstuvo de votar a favor esta iniciativa, argumentando por conducto de la Senadora María Elena Álvarez Bernal —con sobrada razón— entre otros aspectos, el que ésta iniciativa:

“... apenas el día 15 se recibe. La recibe la Cámara de Senadores, no hay tiempo suficiente para estudiarlo. “... sabemos que la aprobación a toda velocidad tiene un trasfondo político. “... esperamos que en el Distrito Federal pueda darse una ley completa porque esta todavía es insuficiente; todavía deja puntos que no fueron tocados, todavía tiene puntos a los que no se atendió y que deben ser revisados.”⁷⁴

Lo que podemos desprender de lo anterior, desde el punto de vista personal, es únicamente que nos perdimos de un análisis y estudio por parte de la Cámara de Senadores para enriquecer nuestra legislación condominal, como se había hecho en antaño.

⁷³ Palabras del Senador de la República, Lic. Oscar López Velarde Vega, en representación de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal; y de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, al presentar a aprobación de la Cámara de Senadores, el proyecto de la iniciativa de la Ley vigente.

⁷⁴ Palabras de la Senadora de la República, C. María Elena Álvarez Bernal en su intervención en el proceso de discusión de la H. Cámara de Senadores, para la aprobación de la iniciativa que dio lugar a la ley condominal vigente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Resulta irresponsable que el Senador López Velarde mencione lo que ha ocurrido en su Estado (Aguascalientes), mismo que cuenta ya con un Código Urbano, y que para el Distrito Federal se sienta más o menos satisfecho con la legislación que dice analizó y que, a falta de tiempo, se permite recomendar su revisión en el corto plazo.

Sin negar algunos avances en la ley vigente, con algunas incongruencias importantes, consideramos que fue mayormente estudiada la iniciativa de ley, en su versión original, por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, que las modificaciones efectuadas por la H. Cámara de Diputados, como lo haremos ver, cuando haya lugar, en el transcurso de esta monografía.

2.11.- LA CLASIFICACIÓN CONDOMINAL EN LA LEY VIGENTE.

Conforme a la legislación condominal de reciente vigencia, la clasificación que se establece se encuentra en los artículos 5, 6 y 7, que son del tenor siguiente:

"Artículo 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, 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;

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 derecho de copropiedad para el uso y

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

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:

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

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

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

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

"Artículo 6.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley;

I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de Interés social y popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

Artículo 7.- Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con lo anterior consideramos haber analizado lo referente a la clasificación condominal, haciendo algunas consideraciones particulares sobre la complejidad de la institución, así como vislumbrar la amplitud que puede proyectarse sobre la misma.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

NATURALEZA Y ORIGEN DEL CONDOMINIO MODERNO

Sobre la naturaleza jurídica de la institución que nos ocupa, se han desarrollado distintas teorías de muy diversa índole, entre las que encontramos principalmente las siguientes, mismas que han sido explicadas ampliamente por diversos tratadistas del tema: a) Teoría de la Servidumbre; b) Teoría del Derecho de Superficie; c) Teoría de la Sociedad; d) Teorías de la Enfiteusis y del Usufructo; e) Teoría de la Comunidad.

La teoría que recogen nuestras leyes, es la que ha sido denominada como "tesis dualista", en la que existe un derecho de propiedad sobre la unidad de propiedad exclusiva, y una copropiedad sobre los bienes comunes.

Como apuntamos en el capítulo anterior, la pronunciación del Colegio de Notarios del Distrito Federal es en el sentido de reconocer que:

"... en todo régimen de propiedad en condominio concurren un derecho de propiedad exclusivo y separado sobre cada una de las unidades privativas y un derecho de copropiedad sobre los bienes y áreas comunes o de uso común, siendo éste inseparable y accesorio del primero."⁷⁵

El reconocimiento de esta concurrencia se encuentra consagrado en nuestra ley condominal vigente, misma que en su artículo 3, al definir al condominio, establece:

"Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas,

⁷⁵ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, pp. 2 y 3 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 "V/95).

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel 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."

Cabe considerar que la concepción de las teorías que tratan de explicar la naturaleza de nuestra institución, se cimientan en la forma y alcances que le han impreso a la misma, tanto en el ámbito territorial como en el temporal, habida cuenta el gran número de legislaciones que la tratan. Sin ir más lejos, en nuestro país, no existiendo unificación legislativa al respecto, cada Estado de la República Mexicana legisla sobre la misma como mejor cree que se resuelven los intereses públicos que se persiguen con esta institución.⁷⁶ De igual modo, el desarrollo de la institución en el tiempo, y las derivaciones a otras formas constructivas distintas a la mera sobreposición de losas, o incluso a la posibilidad de sujetar a diversos inmuebles en régimen condominal, nos llevan a reflexiones distintas y por ello, podemos coincidir con Don Manuel Batle Vázquez en la novedad de la institución, como explicaremos a continuación.

3.1.- EL CONDOMINIO COMO UNA NUEVA INSTITUCIÓN.

Aún y cuando se impone la existencia de un precario artículo en que se fundamentaba la institución, y la insuficiencia de éste, consideramos importante señalar el reconocimiento que hace Don Manuel Borja Martínez, al señalar que:

⁷⁵ Con mejor acierto, ya en la legislación condominal española, desde 1960, se expresaba en su exposición de motivos: "La Ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación «ex novo» de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una Ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. ... "El carácter general de la Ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio, pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil." Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, Exposición de Motivos

"Antes del año de 1954 la existencia de los "condominios" era desconocida en nuestro medio social; ..."⁷⁷

Se reitera lo anterior en el comentario del licenciado Carlos de Pablo Serna:

"Aunque en nuestro ámbito metropolitano se había presentado la existencia de construcciones apoyadas sobre otras, de forma que las dependencias de una se encontraban sobre la otra, hasta antes de la reforma en 1954 del entonces Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, tales casos se regulaban a base de las disposiciones sobre servidumbres y medianería, sin ser objeto de una institución especial. Por decreto del 30 de noviembre de 1954, se reformó el texto del artículo 951 del entonces Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Dicha reforma constituye la primera reglamentación de la institución del condominio, ya como un régimen de unión del derecho de propiedad y del de copropiedad, con el objeto de favorecer la solución de diversos problemas urbanos. Como reglamentaria del mencionado artículo, se publicó el 2 de diciembre de 1954, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, que se mantuvo en vigor hasta el año de 1972; y en cuya vigencia empezó realmente a desarrollarse la institución del condominio."⁷⁸

De lo mencionado por el licenciado de Pablo, no podemos dejar pasar, además, lo relativo a la forma en que se regulaban los casos de construcciones apoyadas sobre otras: "aplicando o conviniendo con base en las disposiciones sobre servidumbre y medianería", no haciendo referencia al artículo 951 del Código Civil, en su versión original.

También se reconoce en la institución su origen como una modalidad a la propiedad privada impuesta por la Nación, por causas de interés público. Sin

⁷⁷ Borja Martínez, Manuel, Artículo denominado: ¿Es necesaria la existencia de un solo edificio de varios pisos para la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio?, publicado en "La Justicia", Tomo XIX, No. 349, México, Mayo 1959, p. 21.

⁷⁸ De Pablo Serna, Carlos, Artículo denominado: "Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales", publicado en "Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio", INFONAVIT, México, 1978, p. 60.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

embargo, "... A diferencia de la expropiación, cuyos antecedentes mexicanos se remontan al derecho de reversión que existió en la Colonia, las modalidades que se pueden imponer a la propiedad privada constituyen una institución novedosa y original de la Constitución de 1917. Previstas en el tercer párrafo del artículo 27, las modalidades a la propiedad privada constituyen el factor substancial que determina el modo de ser de la propiedad privada en México. La Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia firme ha declarado que: "por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho".

De este modo, los efectos de la modalidad que se impongan a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario. Así por virtud de las limitaciones establecidas por el Poder Legislativo, éste no sigue gozando de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho."⁷⁹

Don Antonio de Ibarrola nos instruye diciendo:

"Desgraciadamente muchos autores olvidan que, dentro de la extraordinaria fecundidad del Derecho, que no hace sino adaptarse maravillosamente al mundo objetivo, la institución a estudio es sólo una modalidad -y por cierto- ya certeramente analizada muchos años ha, del derecho de propiedad."⁸⁰

De hecho, nuestra nueva ley condominal vigente, reconoce expresamente a la institución como una modalidad de la propiedad privada, al establecer en su artículo 4:

⁷⁹ Madrazo, Jorge, Comentario al artículo 27 Constitucional. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1985, p. 75.

⁸⁰ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 398.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

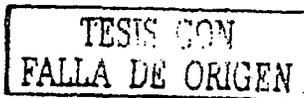
Por lo anterior, si reconocemos a la institución como una modalidad a la propiedad privada,⁸¹ ésta no pudo concebirse como tal con anterioridad a 1917, año de promulgación de nuestra Constitución Política vigente.

Si bien el constituyente de 1917 dejó "abierta la puerta" para que posteriormente se impusiera la modalidad que nos ocupa, ésta respondió a la imperiosa necesidad de dotar de vivienda a los que menos tienen, a convertir en propietario al inquilino, y a impedir en lo posible el crecimiento horizontal de las ciudades. Y lo anterior, en nuestro México, no se presenta como voluntad política y realidad social hasta ya comenzada la segunda mitad del siglo en que vivimos.

En opinión del licenciado Álvaro Torreblanca de Otaduy:

"El condominio en la forma moderna como ahora lo entendemos (el comentario data de 1955), era no sólo desconocido práctica y jurídicamente en nuestro México; sino que casi podemos asegurar, era generalmente repudiado, por considerarlo como una limitación absurda y denigrante del derecho de propiedad. A esa nueva forma de propiedad, se le conceptuaba como una fuente de colisiones y litigios nacidos como resultado de la convivencia de los individuos en la necesaria comunidad de intereses que se le atribuía. Jurídicamente el condominio, antes de la reforma del artículo 951 del Código Civil, no podía tener existencia. La forma y contenido del reformado artículo excluía toda posibilidad de implantación de este nuevo régimen de

⁸¹ Como también lo hace Don Marcelo Salles Bergés y Chapital, en su definición de "Condominio". Ob. Cit. p. 17 (Reiteración en p. 23).



propiedad."⁸²

En opinión personal, nos adherimos a la corriente doctrinal que ve en el condominio una institución nueva, que, en palabras del jurista Manuel Batle Vázquez:

"... Se trata de una figura nueva no considerada con la debida atención general hasta tiempos recientes, porque también dijimos que es reciente la necesidad económica a que responde. Su género es el derecho de propiedad, pero dentro de él es una especie destacada de los demás tradicionales y es vano buscarle a toda costa semejanzas o identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos. Su importancia enorme y su trascendencia social justifican más que sobradamente su consideración independiente..."⁸³

También consideramos apropiado el comentario contenido en la presentación del libro publicado y denominado: "Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio" en la que se señala:

"... debemos concebir al condominio, tal como se da en la actualidad, como una institución moderna, producto de la evolución de la ciencia jurídica, que trata de adaptarse a las circunstancias de la realidad presente."⁸⁴

Más allá de lo comentado, actualmente encontramos la visión del desarrollo que sobre la institución tiene el Colegio de Notarios del Distrito Federal, al expresar:

"De una regulación básicamente de propiedad de terreno, en donde lo accesorio eran las construcciones, prevista por nuestro Código Civil en vigor a partir de octubre de 1932, el cual contempla hasta la fecha un sólo artículo para regular el condominio,

⁸² Torreblanca de Otaduy, Álvaro, "Condominio como nuevo Régimen de Propiedad" (Tesis), México, 1955, p. 47.

⁸³ Batle Vázquez, Manuel, "La Propiedad de Casas por Pisos", Editorial Marfil, España, 1954, p. 66.

⁸⁴ "Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio", INFONAVIT, México, 1978, pp. 9 y 10.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

el 951, reglamentado por primera vez en 1954 con la primera ley de condominio, que sólo previó el condominio vertical o de edificios, a la ley de condominio de 1973, que incluyó el condominio mixto, se dieron cambios importantes, los cuales frente a la actual problemática de la propiedad en condominio, no son ya sino mera historia;

...»⁸⁵

3.2.- EL ORIGEN DEL CONDOMINIO MODERNO COMO SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS HABITACIONALES DE LAS CLASES MENESTEROSAS, SU EVOLUCIÓN A OTRAS CLASES SOCIOECONÓMICAS Y A OTROS DESTINOS INMOBILIARIOS.

No obstante el sostener que el condominio, tal y como lo concebimos hoy día, es una institución relativamente nueva, vemos que diversos investigadores se han dado a la tarea de buscar indicios históricos de la misma, remontándose primero a casos aislados, luego a una forma común de vida, posteriormente olvidada y, finalmente, retomada. Sin embargo, pareciere existir una constante: Se deriva de un estado de necesidad, de la falta de recursos económicos, o de una calamidad.

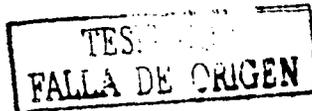
Ha sido punto de discusión en la doctrina, el que en la antigua Roma se conociera o no ésta institución. Don Manuel Batle Vázquez señala al respecto:

“Esta nueva forma de la propiedad que, aunque conocida en el Derecho romano, por su poca frecuencia, no tuvo en él una regulación suficiente...”⁸⁶

Por el contrario, Don Manuel Borja Martínez refuta:

⁸⁵ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, p. 1 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 "V"/95).

⁸⁶ Batle Vázquez, Manuel, Op. Cit. p. 14.



"... creemos con Racclatti, Bugada y Thévenot que la división de casas por pisos no existió en Roma como consecuencia del principio superficies solo cedit, y que no podemos encontrar en el Derecho Romano el origen de nuestra actual legislación sobre la propiedad de pisos diferentes; ..."7

Debemos hacer notar, como comentamos en el apartado referente al condominio horizontal, que la aceptación de éste último, puede llevarnos a encontrar indicios de la institución distintos a los normalmente aceptados.

La inclusión de la "nueva clase de condominio" —del condominio horizontal— nos llevaría a replantear el conocimiento de la institución en la antigüedad, al menos respecto a esta clase condominal, o a reconocer como origen del condominio horizontal, su derivación de lo que conocemos como condominio vertical. Es de notarse que el principio "superficies solo cedit", no aplica al condominio horizontal.

Sin embargo, encontramos en la investigación histórica que presenta Don Manuel Borja, aunque sea para fundamentar después su rechazo del conocimiento de la institución entre los antiguos romanos, la siguiente cita:

"... Niebuhr, en su Historia de Roma, señala la posibilidad de que en la legislación romana se conociera el condominio Pro diviso de los distintos pisos de una casa, fundándose en un texto de Dionisio (X, 32), que refiere cómo, con ocasión de la Lex Icilia ed Aventino publicando (del año 298 de la fundación de Roma), que permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos."⁸⁸

Lo que quisiéramos resaltar de la cita anterior para los efectos que nos proponemos, es lo relativo a quiénes se otorgaba el permiso para habitar el

⁸⁷ Borja Martínez, Manuel, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Estudios Complementarios, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, p. 22.

⁸⁸ Idem. p. 18.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Monte Sacro: A los "plebeyos", esto es, a la gente sin recursos.⁸⁹

Posteriormente, Don Manuel Borja Martínez indica que a su parecer, es en la Edad Media donde surge la institución que nos ocupa (por lo mencionado anteriormente, en su forma de "condominio vertical"), en atención a:

"... la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas de la Edad Media, obligaron a fraccionar por pisos y aun por habitaciones la propiedad de las casas."⁹⁰

Después, en el siglo XVIII, se dice que el sistema alcanzó su máxima expresión, constituyendo "el régimen ordinario de la propiedad urbana", en Grenoble, Nantes y Rennes. En Grenoble, "... en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas"⁹¹ y, en Rennes, en virtud de presentarse, el 22 de diciembre de 1720, "... un incendio sin precedente en la historia de la ciudad..."⁹²

Uteriormente, cuando "Termina la Edad Media, terminan las ciudades amuralladas, desaparece la necesidad de construir en esta forma, se abre un espacio grande, horizontalmente para la construcción de los inmuebles y esto hace que el régimen de condominio sea propiamente olvidado, incluso, si ustedes ven alguno de los Códigos, por ejemplo, el de principios del XIX, muy particularmente el que sirvió de modelo o de base a casi todos, el Código de Napoleón, ustedes se van a encontrar una reglamentación de lo más escueta de lo que es el régimen de condominio, es un artículo que prevé el caso de que una

⁸⁹ "Desde su nacimiento, encontramos a la sociedad romana dividida en dos grandes clases: los patricios, detentadores de la riqueza y el poder por un lado y los plebeyos, desposeídos, por el otro. ... "Sea como fuere, lo cierto es que los patricios constituían la clase poderosa, rica, que gozaba de todos los privilegios y detentaba los cargos públicos, mientras que los plebeyos constituían el pueblo bajo, desposeído, prácticamente sin derechos y sin acceso a los cargos públicos". Bernal, Beatriz y Ledesma, José de Jesús, "Historia del derecho romano y de los derechos neorromanistas". Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1983, pp. 69 y 70.

⁹⁰ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 22.

⁹¹ Idem. p. 25.

⁹² Idem.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

casa pertenezca por pisos a distintas gentes, y el Código de Napoleón, trata de resolver como deben contribuir a los gastos comunes. Pero la doctrina, al comentar ese artículo, le dedica escasamente diez o doce renglones, cualquier cosa, y dice simplemente que esa institución del régimen de condominio es un legado de los tiempos antiguos, es algo que sucedió en la Edad Media y que se conserva, pues tal vez, por mantener una tradición histórica dentro del texto del Código de Napoleón, pero que ya en realidad no tiene por que hacerse una regulación del régimen de condominio; hay más, algún autor francés de principios del siglo XIX, cuando se refiere al texto del Código de Napoleón que regula al condominio, dice que esa regulación, más que la regulación, es un epitafio; o sea, es algo que se puso en la tumba del condominio, porque el condominio no existe más.⁹³

Después —y como hemos ya citado— Don Manuel Batle Vázquez señala que:

"La escasa frecuencia de la propiedad por pisos en la época de la codificación, explica la parquedad de la regulación. Recién publicado el código, uno de sus primeros comentaristas, Navarro Amandi, entendía que el artículo 396 se dedicaba «a resolver un caso verdaderamente excepcional»..."⁹⁴

Encontramos después el resurgimiento del condominio, para tomar los matices que lo instituyen. Por ello:

"Tras la primera guerra mundial de 1914-1919, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó considerablemente en el problema de la vivienda. El gran número de casas destruidas en los países que fueron escenario bélico y la creciente carestía de los medios de construcción, más el aumento de población, fueron causa de una grave crisis de la habitación y, en el deseo de favorecer las soluciones, se produjo una mayor atención de economistas y

⁹³ Idem. pp. 331 y 332.

⁹⁴ Batle Vázquez, Manuel. Op. Cit. p. 38.

TESTIS
FALLA DE ORIGEN

legisladores para la propiedad por pisos, iniciándose una fuerte corriente legislativa sobre el particular."⁹⁵

En nuestro México, señalamos que la institución del condominio surge de la política estatal encaminada a solucionar los problemas habitacionales de las clases menesterosas. La aseveración anterior encuentra fundamento en la ponencia que hizo el Diputado C. Herculano Hernández Delgado, en la sesión del día 23 de noviembre de 1954, cuando se discutía la ley condominal promulgada en aquel mismo año, quien señaló:

"Compañeros diputados: al sentar la Comisión la iniciativa que le fue enviada por el Senado con sus consiguientes modificaciones, no hace sino adaptarse a la política que viene sigulendo el C. Presidente de la República, tratando de solucionar el lacerante y terrible problema de la carencia de habitaciones para los sectores desvalidos de la ciudad. Para nadie constituye un secreto, para nadie es desconocido que cuando más amplitud presentan los centros urbanos, más terrible es el problema de la carencia de habitaciones para las clases desvalidas. ... Entonces, el Estado tendrá que propiciar las formas más adecuadas para que se construyan habitaciones que sean asequibles, que sean fáciles de adquirir por las clases menesterosas. Tal fue la idea que animó al Ejecutivo a modificar el artículo 951 del Código Civil, al presentar a la consideración de las Cámaras legisladoras la reglamentación que se propone."⁹⁶

Por lo anterior, no tenemos duda en señalar que el concepto moderno del condominio, surge de la necesidad de resolver el problema de vivienda, en gran escala, que se genera en las grandes urbes, principalmente para los sectores sociales de escasos recursos económicos. Parece no haber casualidad sino causalidad en que el origen del "ombudsman condominal", la Procuraduría Social, encuentra similar origen en la institución que dejaron bajo su tutela: La "Procuraduría de los Pobres", cuyo origen de creación, según se señala en la página web de la propia Procuraduría Social (visible en Internet), fue propuesto

⁹⁵ Idem. pp. 30 y 31.

⁹⁶ Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 23 de noviembre de 1954, pp. 19 y 20.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

por Ponciano Arriaga en el año de 1847 (aunque, obviamente, en aquel entonces ni se imaginaba que conociera de conflictos condominales, institución inexistente en aquel entonces).

Sin olvidar este principio, vemos en la ley vigente la inclusión de la clasificación y calificación a que nos remite el artículo 6, respecto de las características sociales que conllevan a dar un tratamiento especial a los condominios con tal tipología.

No obstante lo anteriormente sostenido, no podemos pasar por alto el que la referencia que hacemos es con relación a lo que se ha denominado como el "mercado inmobiliario formal", ya que el acceso al suelo urbano, de manera "informal" se da por otros medios, como es el de invasión y/o simple ocupamiento irregular.

Interesante estudio de investigación acerca del acceso de los pobres al suelo urbano se llevó a cabo con el apoyo del Ministerio de Relaciones Exteriores de Francia, como contribución de este país, al Programa de Gestión Urbana (Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, Banco Mundial). En él, inician señalándonos:

"La implantación de asentamientos irregulares, tales como los que proliferan en la periferia de las ciudades latinoamericanas, constituye desde hace medio siglo la forma más difundida de acceso al suelo urbano para aquellas familias que no poseen los medios necesarios para recurrir al mercado inmobiliario formal, y que por tal motivo son calificadas como "pobres" (para el Banco Mundial, el umbral de la pobreza corresponde a un ingreso por persona inferior a los 60 US dólares mensuales, mientras que en México éste es el caso de una familia de cuatro personas que sólo cuenta con un salario mínimo; se considera que dicha familia debe disponer por lo menos de 2.5 salarios mínimos para poder acceder a los préstamos de los organismos bancarios clásicos)."⁹⁷

⁹⁷ Azuela, Antonio y Tomas, Francois (Coordinadores), "El acceso de los pobres al suelo urbano", Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Centro Francés de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 1997, p. 13.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La investigación mencionada hace referencia a algunos alcances de los poderes públicos para enfrentar el problema de la vivienda:

"... -las grandes ciudades continúan creciendo demográficamente y espacialmente, aun cuando su atracción disminuyó en el transcurso de la última década, llegando incluso a invertirse su saldo migratorio, como en el caso de la ciudad de México. ... -los poderes públicos no siempre tienen los medios financieros ni la voluntad necesaria para ayudar a las familias afectadas por la crisis de la vivienda, a encontrar legalmente un departamento o una casa que cuente con las normas mínimas de higiene y de comodidad. Los dispositivos existentes cuando mucho permiten a una minoría de funcionarios y empleados declarados del sector privado, obtener una vivienda mediocre y cada vez más alejada de las colonias céntricas;"⁹⁸

Dicha investigación nos continua arrojando datos:

"En condiciones más o menos difíciles según las ciudades y los países, el desarrollo de las invasiones y de los fraccionamientos irregulares ha aportado desde hace medio siglo una solución de hecho al problema de la vivienda para una parte importante de la sociedad urbana."⁹⁹

Cabría señalar que no desconocemos algunos de los mecanismos de regularización territorial, en el que implican irresponsablemente al régimen condominal en su uso habitacional.

Hemos visto como instituciones como el "Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano" (FIVIDESU), conjuntamente con la "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra" (CoReTT), y con asesoría del Colegio de Notarios del Distrito Federal, llevan al cabo "regularizaciones" por las cuales la CoReTT, luego de la expropiación de algún predio, extiende a los miembros de agrupaciones en búsqueda de vivienda, unas "cédulas de contratación" (para

⁹⁸ Idem. pp. 40 y 41.

⁹⁹ Idem. p. 42.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

acreditar la propiedad o titularidad) sobre "lotes condominales unifamiliares" para que sobre los mismos se construyan viviendas con créditos del primero de los organismos nombrados. En estos casos, se constituye un régimen condominal "sobre planos (o "en proyecto") y se entrega la posesión de los lotes. Aún y cuando no se otorguen los créditos –porque en muchos casos no se reúnen los requisitos crediticios– los "condóminos" estarán en posibilidad de construir sus viviendas conforme vayan haciéndose de los recursos necesarios, dejándose en muchos casos y con motivo a la falta de recursos constructivos, una forma de asentamiento irregular.

Vemos en el estudio de investigación que hemos citado, la siguiente referencia con relación a los asentamientos populares irregulares; en los que consideramos puede encuadrarse la situación antes acusada:

"El resultado es que este tipo de asentamiento puede albergar hasta la tercera, e incluso la cuarta parte de la población, en las grandes ciudades de Colombia, Ecuador, México, Paraguay, Perú o Venezuela; casos extremos, aunque no excepcionales, son los de la ciudad de México o de ciertas ciudades de Brasil, como Recife, donde no menos de la mitad de la población recurre a la autoconstrucción para resolver el problema de la vivienda."¹⁰⁰

Comentado lo anterior y regresando al "mercado inmobiliario formal", es necesario señalar que, la institución del condominio, fue un medio adecuado para incrementar la calidad de vida de los diversos estratos sociales, dejando de ser un régimen específico para los pobres y menesterosos, como fue originalmente concebido.

Ya en la exposición de motivos de la hoy abrogada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, se reconocía que cuantos más recursos económicos se pudieren tener, se podía ir mejorando el nivel de vida a través del condominio, pero ya integrado como condominio

¹⁰⁰ Ídem. p. 19.

TESIS C.C.N.
FALLA DE ORIGEN

horizontal, o como derivado de una combinación con el condominio vertical:

"La experiencia ha demostrado que los conjuntos habitacionales en condominio que simultáneamente son verticales y horizontales, es decir, mixtos, satisfacen en mejor manera las necesidades de sus moradores, pues al mismo tiempo que propician la vida comunitaria, proveen de una mayor privacidad en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla."¹⁰¹

Los productos inmobiliarios tienen su propio sector de mercado. Como se reconoció en la propia exposición de motivos de la recién abrogada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, las casas (como unidad inmobiliaria, para diferenciarlas de los departamentos), de los condominios horizontales o de los mixtos, "... proveen de una mayor privacidad en su vida familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla."¹⁰² Esto es, se reconoce un producto inmobiliario para un sector de mercado más selecto en atención a sus recursos económicos.

Si para las clases desvalidas el condominio resultó "... ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos...",¹⁰³ para las clases que tenían un poco más de recursos, el condominio horizontal también resultó una fórmula adecuada para mejorar la calidad de vida de aquel sector que, teniendo ya la propiedad de un departamento o una pequeña casa individual, estuvo en posibilidad de adquirir una casa con más y mejores servicios y mayores áreas de esparcimiento, con un menor número de usuarios de las instalaciones, con mayor seguridad y con algunos "lujos" que sólo se tenían en grandes residencias de la gente con mayores recursos, si bien con la desventaja de ser compartidos, si con la ventaja de poderlos disfrutar a un costo muy por debajo en comparación de

¹⁰¹ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, Exposición de Motivos.

¹⁰² Ídem.

¹⁰³ Ídem.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

tenerlos que sufragar individualmente.¹⁰⁴

Incluso, para el estrato con mayores recursos económicos, el condominio, por ejemplo en su vocación habitacional, le ha significado actualmente y por diversos motivos, una fórmula excelente para vivir con un mayor rango de seguridad.¹⁰⁵

Adicionalmente, habiéndose comprobado los grandes beneficios de ésta institución, cuando menos el no tener que sujetar la tenencia inmobiliaria múltiple exclusivamente a un régimen de copropiedad –forzosa o no– no tardó en extenderse a otras vocaciones inmobiliarias, con un fundamento pobre e inadecuado, que por extensión y tomando el término "locales", pudo ampliarse, entre otros destinos inmobiliarios, a oficinas y locales comerciales en inmuebles destinados exclusivamente a ello.

De aquí lo importante no sólo de clasificar, sino de regular adecuadamente a la institución, ya que la vocación inmobiliaria responde a intereses distintos, no siendo igual regular, por ejemplo, el funcionamiento de un condominio de viviendas, al condominio de oficinas, o al condominio de locales de un centro comercial.

¹⁰⁴ Don Marcelo Salles Bergés y Chapital, al analizar algunas ventajas de este régimen especial de propiedad, señala que: "El propietario de un condominio puede tener acceso a diversos servicios, como: vigilancia especial, áreas de estacionamiento para huéspedes, salas de fiesta o alberca, mismos que para un propietario individual pueden resultar gravosos en exceso". Salles Bergés y Chapital, Marcelo, Op. Cit. p. 2.

¹⁰⁵ Como ejemplo, diremos que, muy recientemente, se terminó la comercialización, en la Ciudad de México, de un "Condominio de Condominios" que entre sus componentes se integra de dos torres de uso habitacional (condominios "verticales"), y cuyo precio del departamento de menor superficie (alrededor de 560 metros cuadrados), en nivel bajo y sin ningún tipo de acabado, era del rango de los U.S. Cy. 800,000.00, y según comentarios de algunos vendedores, se han presentado problemas condominales que han llevado a convenir los tiempos máximos permitidos para la estancia de los helicópteros cuyos helipuertos se encuentran en las azoteas (uno en cada torre condominal), así como la insuficiencia de las áreas de espera destinadas –específicamente– a las "escolltas" o personal de seguridad de los condóminos. ¡No cabe duda que en cualquier condominio, se generan puntos de conflicto!

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.3.- EL ORIGEN CONTRACTUAL DEL CONDOMINIO.

También se reconoce un origen contractual en la institución condominial. Al discutirse las modificaciones al proyecto original de la ley condominial de 1954, adicionadas por el Senado, la Cámara de Diputados (en su sesión del 18 de noviembre de 1954), por conducto de las Comisiones de Puntos Constitucionales y Departamento del Distrito Federal, expuso:

"Las suscritas Comisiones aprecian atinadas las modificaciones a la ley hechas por la Cámara colegisladora. La del artículo 13 (la adición al artículo 13 la hizo el Senado con objeto de dar más amplitud al derecho de establecer contractualmente bienes de uso común), porque la esencia, la naturaleza del condominio es contractual y, por ello, la voluntad de las partes es determinante de las modalidades del contrato."¹⁰⁶

Leemos en la enciclopedia jurídica "Omeba", al tratar lo referente al condominio y a su diferencia con una sociedad, que en cuanto al origen:

"El condominio puede fundarse en un contrato, pero admite otras causas: una sucesión, la ley... el testamento."¹⁰⁷

Por obvio, únicamente haremos mención que cuando son varios los propietarios de un inmueble susceptible de sujetarse a régimen condominial (en estricto sentido, existe la copropiedad y se quiere terminar ésta a través de la individualización y reparto de determinados bienes), constituyen el régimen condominial por acuerdo de voluntades, esto es, por la vía contractual, hecho lo cual, procederán a la disolución de la copropiedad mediante la adjudicación de los bienes que determinen.

¹⁰⁶ Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 18 de noviembre de 1954, Ponencia de las Comisiones de Puntos Constitucionales y Departamento del Distrito Federal, p. 10.

¹⁰⁷ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo III, Clau-Cons, Industria Gráfica del Libro, Driskill, Argentina, 1985, p.737.

No obstante que en el caso citado se trata efectivamente de un contrato, no nos es ajeno el que, muchos notarios públicos redactan la escritura constitutiva señalando que los distintos comparecientes "comparecen a efecto de declarar unilateralmente su voluntad" para constituir un régimen condominal (pareciere ser más por seguir la redacción utilizada por la ley, que por aplicar la técnica jurídica aplicable al caso).

Este caso de constitución de régimen entre varios copropietarios y posterior aplicación de bienes por disolución de copropiedad, no resulta poco frecuente en los grandes complejos inmobiliarios como pudiere pensarse, en atención a la planeación integral del mismo.

Tenemos el caso, por ejemplo, del desarrollo de centros comerciales en que se conoce la intención de las tiendas "anclas" de participar desde el inicio de la planeación. Con objeto de no encarecer el proyecto y con el fin de que el desarrollador que se quedará con algunas unidades de propiedad exclusiva, no cubra innecesariamente el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, por todo el inmueble que involucra al desarrollo, conviene en participar originalmente con las empresas que participarán finalmente, adquiriendo en sus inicios cada uno la copropiedad que les corresponda dentro del proyecto.

También por planeación, es sabido que un mismo desarrollador constituye diversas sociedades que adquieren el inmueble en copropiedad, y que una vez desarrollado (o en proceso), constituido el régimen condominal y disuelta la copropiedad mediante la adjudicación de bienes, en vez de enajenar la unidad de propiedad exclusiva, se enajenan las acciones de la sociedad propietaria de la misma.

Esta situación, así como la naturaleza contractual del condominio, nos es compartida también por Don Manuel Borja Martínez:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Cuando el régimen se constituye por varias personas, que teniendo algún derecho sobre el inmueble deciden dividirlo y adjudicarse proporcionalmente los departamentos que lo integran, son éstas las que elaboran el reglamento, y salta a la vista el carácter contractual del mismo; pero en el caso más frecuente en la realidad es que sea una sola persona quien construya el edificio con el único fin de fraccionarlo y venderlo a distintos compradores sometido al régimen de la ley de 2 de diciembre de 1954; en esta hipótesis, pensamos que es también el contrato la única fuente de la obligación de los futuros propietarios, ya que si bien es cierto que el reglamento está elaborado por una persona, quienes adquieren, prestan su consentimiento para someterse a él, en el momento de comprar su departamento, celebrando así un contrato de los que se conocen en la doctrina con el nombre de "contratos de adhesión" y será este contrato la fuente de sus obligaciones."¹⁰⁸

Cabe señalar que el ilustre maestro citado, nos repite en otro apartado de su obra lo relativo al "contrato por adhesión" al adquirir una unidad de propiedad exclusiva de un determinado condominio:

"Cuando la adquisición se deriva de un contrato, quien adquiere celebra un contrato de los llamados de adhesión por medio del cual se compromete a respetar el reglamento."¹⁰⁹

Mencionaremos con Don Néstor de Buen Lozano, que:

"Una de las figuras jurídicas que más controversias despierta en el mundo moderno es, sin duda, la del contrato por adhesión, o contrato de adhesión, como también se le denomina."¹¹⁰

Habiendo quienes ven en él un contrato, casi de manera general implican, para siquiera tratar sobre él, la calidad de una de las partes contratantes, que debe ser una entidad estatal, llegando a sustituirse el término, como lo hace Don

¹⁰⁸ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 208.

¹⁰⁹ Ídem. Op. Cit. p. 103 y 104.

¹¹⁰ De Buen Lozano, Néstor, "La Decadencia del Contrato", Textos Universitarios, Editorial Cvltvra, T.G., México, 1965. p. 294.

Ernesto Gutiérrez y González, por el de "guión administrativo".¹¹¹

Don Salvador Ruiz de Chávez y Salazar, nos indica:

"... sólo podemos considerar "contratos por adhesión" aquellos en los que el oferente no está en posibilidad legal de alterar los términos de su oferta o sea, cuando existe una reglamentación estandarizada y uniforme de su clausulado, lo que únicamente acontece cuando provienen de una concesión o permiso del estado para la prestación de un servicio público. Así, quedan excluidos de esta clasificación aquellos contratos en los que el oferente hubiere formulado previamente el clausulado y asevere no admitir discusión alguna sobre el mismo, criterio prohiado erróneamente por la Ley Federal de Protección al Consumidor".¹¹²

En contraparte, encontramos comentarios que no implican como requisito sine qua non la participación estatal:

"Para Gert Kummerov «el dispositivo de la adhesión penetra con fuerza creciente en sectores reservados por la doctrina tradicional a servir como ejemplos del libre poder de discusión de las partes en la elección de los efectos que han de comprometer, en adelante, su responsabilidad». Se trata, entonces, de un instrumento adecuado a conformar cualquier contrato, y no sólo los de servicio público."¹¹³

La Ley Federal de Protección al Consumidor, aún con comentarios en contra, como el que apuntábamos, y lejos de los razonamientos doctrinales, para los fines que persiguen, se aventuró a definir lo que en su concepto es el "contrato por adhesión", estando vigente la disposición relativa:

"Artículo 85.- Para los efectos de esta ley, se entiende por contrato de adhesión el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un

¹¹¹ Gutiérrez y González, Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 1991. p. 410.

¹¹² Ruiz de Chávez y Salazar, Salvador, "Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles". Editorial Porrúa, México, 1991. p. 88.

¹¹³ De Buen Lozano, Néstor, Op. Cit. p. 295.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

producto o la prestación de un servicio, aún cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato."¹¹⁴

Y si bien no se cumplen a pies puntillas los requisitos doctrinales para conceptuar la naturaleza contractual condominal de la que hablamos como "contrato por adhesión", si se asemejan muchas de sus características, satisfaciéndose cuando menos la hipótesis contemplada por la Ley Federal de Protección al Consumidor (recordando que no sería aplicable en todos los casos, ya que para efectos de la misma, sólo son proveedores los fraccionadores o constructores de vivienda destinadas a casa habitación para su venta al público).

Lo cierto, también es, que quien adquiere una unidad de propiedad exclusiva en un condominio cuya constitución estuvo a cargo de una persona, acepta la reglamentación a que está sujeta.¹¹⁵

Cuando menos, en los mega-desarrollos inmobiliarios en que, generalmente se guarde un interés específico, encontramos, en la imposición de la reglamentación condominal, lo que con el Doctor Ignacio Galindo Garfias

¹¹⁴ Ley Federal de Protección al Consumidor. Artículo 85.

¹¹⁵ No podemos dejar pasar una profunda e interesante reflexión: Habrá la posibilidad de señalar que, en todo caso, en la estructuración del régimen condominal, y dependiendo de los intereses específicos, la constitución del mismo podría ser estructurada y acordada entre dos partes -desarrolladoras y constituyentes, quienes se adjudican las unidades de propiedad exclusiva resultantes de la disolución de la copropiedad- quienes celebran un contrato bilateral, que en sí, es el establecimiento del régimen condominal. En tal caso, podríamos configurar un contrato de los denominados "Abiertos", cuya definición y distinción la ponemos en palabras del maestro Rafael de Pina: El contrato abierto ha sido definido como aquel que permite la adhesión al mismo, con posterioridad a su perfeccionamiento, de otras personas distintas a las que lo constituyeron. La doctrina distingue el contrato de adhesión de aquella forma particular de adhesión a un contrato ya celebrado a que se refiere el artículo 1332 del Código civil italiano, que aunque es denominada por algunos tratadistas "contrato abierto" no es en rigor un verdadero y propio contrato. La figura, verbigracia, de un contrato de asociación con posibilidad de ingresos de nuevos socios -se ha escrito al respecto- nos proporciona un ejemplo de estos tipos contractuales, que no deben confundirse con los llamados contratos de adhesión, porque si bien en unos y otros existe el hecho de la aceptación en bloque de una situación jurídica, la diferencia no puede ser más notable. En el contrato de adhesión, su contenido no es fijado libremente por ambas partes, sino establecido por una y aceptado en conjunto por la otra. En el contrato abierto, por el contrario, el contrato ha sido ya discutido y aceptado por las partes, y a lo que se adhiere quien entra a formar parte de él no es a una propuesta u oferta, sino a un contrato ya perfeccionado". De Pina, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Volumen Tercero, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1980, p. 310.

conceptualizamos como "condiciones generales de contratación", mutatis mutandis los comentarios correspondientes a una gran empresa inmobiliaria:

"En las llamadas condiciones generales de contratación, el contenido del contrato no ha sido siquiera redactado por ninguno de los contratantes, sino por una gran empresa industrial o financiera, a fin de regular la venta y distribución, en gran escala nacional o multinacional, de los productos que fabrica. En esa forma de contratación, hay, como en el contrato por adhesión, libertad para contratar o para no contratar, pero no la hay absolutamente para ninguna de las partes que intervienen en el contrato, quienes no pueden fijar el contenido de las cláusulas de tales contratos, sino que deben ajustarse estrictamente a lo dispuesto de una manera general y abstracta en las condiciones generales de contratación. La autonomía privada es en ese caso ejercida por el fabricante (o "la planta" como suele decirse en el argot comercial). Las condiciones de contratación por voluntad de esos grandes centros de producción deben ser obligatoriamente incluidas en todos los contratos de compraventa, arrendamiento, financiamiento, etc., que celebran las agencias o distribuidores con los consumidores.

Esas cláusulas generales constituyen la ley del contrato. En los contratos por adhesión, así como en las llamadas cláusulas generales de contratación —con mayor frecuencia en estas últimas—, aparecen dos estipulaciones a través de las cuales se pone en relieve en qué medida suele distorsionarse el concepto de autonomía privada en provecho de la gran empresa y en ejercicio de una pretendida libertad para estipular; vale decir, para imponer a los contratantes reglas de conducta abstractas, generales, impersonales, a fin de obtener en su favor, provechos y ventajas injustas.

Esas dos cláusulas son la exoneración o limitación de la responsabilidad por incumplimiento de una de las partes (la que ha formulado las condiciones generales) y la de designación de un árbitro que uno de los contratantes (el productor o proveedor) impone a la otra. No necesito apuntar las consecuencias a que conduce esa manera de desvirtuar el concepto de autonomía privada —que como ya dijimos es el que la ley reconoce al autor o a los autores del acto para fijar las reglas del contrato—, al punto de que a través de las llamadas condiciones generales de contratación es la gran empresa la que crea el orden legal y establece unilateralmente un verdadero régimen normativo que no ha emanado del Estado, ni toma su origen de la soberanía nacional, sino de la hegemonía industrial y financiera de los grandes

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

consorcios económicos. Con ello, la fuerza vinculante del ordenamiento jurídico contractual se desplaza hacia una de las partes contratantes o hacia los grupos de poder económico."¹¹⁶

No obstante haberse buscado que el reglamento condominal fuese censurado entre los condóminos, en lugar de impuesto, por la problemática que ello presentaba, el legislador, de "golpe y porrazo" regresó al esquema en que sea el constituyente del régimen condominal quien elabore dicho reglamento, abriéndose la posibilidad de modificarse con una "mayor facilidad" por la disminución del quórum respectivo¹¹⁷, no obstante la incongruencia que se presenta por no haber modificado, de igual forma, el correlativo artículo 12 de la ley condominal.

Consideramos que la idea de censurar las voluntades de la mayoría de los condóminos para la elaboración o vigencia del reglamento condominal no era nada mala. Sin embargo, la fórmula que se establecía era —por mucho—

¹¹⁶ Galindo Garfias, Ignacio, "Teoría General de los Contratos", Editorial Porrúa, México, 1996, pp. 8 y 9.

¹¹⁷ Al amparo de la Ley de 1972, se dejaba abierta la posibilidad a lo que se contemplare en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento, donde casi invariablemente se señalaba un porcentaje alto, cuando menos del 75% del indiviso. Esto último lo podemos constatar de fácil manera: Uno de los pocos libros que actualmente se comercializan sobre el tema, es el titulado "El Condominio. Su constitución, compraventa y administración" (Editorial Trillas). El autor, licenciado Gerardo Guzmán Araujo, según nos señala en el prólogo, "... tuvo la idea de escribir el presente trabajo cuando, al adquirir un condominio y posteriormente al habitarlo, quiso enterarse, con mayor profundidad, sobre los diversos aspectos relacionados con este moderno sistema de propiedad. Al buscar información bibliográfica lo único que estuvo en posibilidad de obtener fue la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. De esa manera, se dio cuenta de lo difícil que resultaba conocer su mecánica legal, administrativa y fiscal. ...". La no seguramente ardua búsqueda bibliográfica se confirma, -conforme a lo anunciado- con la nula bibliografía doctrinal de dicha obra, no por lo mismo menos vendida. También nos parece difícil el establecer, como la hace el autor, una cuartilla de "Antecedentes del derecho de copropiedad por pisos, departamentos o propiedad horizontal" sólo con la Ley Condominal cuyo título incompleto tenía a la mano. Presumiendo que los neófitos del tema la hayan utilizado, ya que contiene algunos apéndices consistentes en "formatos" o "machotes", entre ellos de un Reglamento Condominal, el artículo 87 del mismo hace requerir el 75% del total de los condóminos constituidos en Asamblea General para reformar el Reglamento. Y si lo anterior no fuere bastante, en dicho Reglamento, en su artículo 58, se establece la posibilidad de remover libremente al administrador, cuando no dé cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones y por ausencia que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas, ¡Por acuerdo del 75% de la asamblea! Solo podemos vislumbrar un interés específico en quien elaboró el Reglamento expuesto por dicho autor, como lo es el que no modificaran fácilmente el Reglamento, y no le cambiaran tampoco fácilmente al Administrador.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

incorrecta, prestándose a una serie de absurdos legales que ya no vale siquiera la pena comentar. Lo que sí pareciere irresponsable, es que en lugar de trabajar la idea bajo la óptica de "como sí se puede", el legislador que reformó lo relativo se fue por el camino más fácil: regresar al punto de partida ya contemplado por la legislación condominal abrogada, derogando al efecto el artículo 54 de la ley, y modificando el artículo 52 de la misma, estableciendo en su lugar que el reglamento será elaborado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio.

Cabe señalar que el legislador, al hacer la reforma que se comenta, incluyó también en el mismo artículo citado, el que:

"Cualquier modificación al reglamento, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberá asistir, por lo menos la mayoría simple de condóminos; las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio".

Mas sin embargo, se dejó la confusión derivada del artículo 12 de la propia ley, que en todo caso y por la íntima relación que guarda con el precepto transcrito, debió haberse, de igual forma, modificado. En efecto, el artículo 12 señala que:

"Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos".

En consecuencia, ¿Cuál es la disposición aplicable?: Seguramente, y por legislar al "vapor", se diría que la contenida en la nueva versión del artículo 52, ya que el 12 se refiere a un "supuesto distinto", como lo es el modificar tanto la escritura constitutiva, como su reglamento, ambos al mismo tiempo, ya que la conjunción "y" es acumulativa y no alternativa. En consecuencia, de querer

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

modificarse únicamente el reglamento, será aplicable, como decimos, el artículo 52 de la ley.

Sin embargo, un criterio de interpretación como el expuesto puede ser igualmente peligroso —o más— hacia los quórum necesarios para modificar la escritura constitutiva del condominio. Si apoyáramos los comentarios anteriores, ¿cuál sería la norma aplicable para modificar únicamente la escritura constitutiva? Ya sabríamos —de aceptarse el razonamiento— cual aplicar para modificar el reglamento; pero el propio artículo 31 fracción II establece la alternatividad en la asamblea general extraordinaria, esto es, que la misma tratara sobre cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen "o" su reglamento. Luego entonces, quedaría sin reglamentación de quórum lo respectivo a únicamente modificar la escritura constitutiva (ya que la interpretación que hemos dado del artículo 12, se refiere, de así aceptarse, a la conjunción de los instrumentos condominales).

Sea como fuere, parece facilitarse a quien tenga un interés específico en el desarrollo, mantener el control del mismo, con una adecuada estructuración inicial del régimen condominal.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO 4

EL DENOMINADO "CONJUNTO CONDOMINAL", EN EL DISTRITO FEDERAL

Nos permitimos utilizar la denominación de "Conjunto Condominal", no tanto por considerarla como la apropiada (seguramente existen otras que dan mejor idea de esta figura), sino por ser aquella utilizada por nuestra ley condominal vigente.

A esta figura también la han denominado como "Condominio de Condominios" (como lo hacía la iniciativa de ley que, modificada en lo relativo, se sustituyó por la denominación antes apuntada), "Macrocondominio", "Megacondominio", "Condominio Maestro", "Condominio Magno", "Conjunto de Condominios", entre otras.

De cualquier forma, con estas denominaciones se trata de conceptuar a aquellos desarrollos inmobiliarios que, por sus dimensiones, especialidades y/o diversas causas que más adelante analizaremos, se conforman con más de un condominio, o que, queriéndose lograr una sinergia en atención a su unidad conceptual, se desarrollan y dotan estructural y organizativamente de manera uniforme, aún y cuando los mismos se encuentren desplantados en diversos predios colindantes o separados por alguna vialidad pública.

La inclusión del conjunto condominal en la nueva ley de reciente vigencia, obedece a un reconocimiento de una situación que la realidad nos presenta cada vez con mayor auge: Los grandes desarrollos inmobiliarios bajo un mismo concepto. Si bien aún son pocos, salvo en el caso de unidades habitacionales, si

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

resultan muy vistosos e implican grandes inversiones¹¹⁸, revistiendo muchos de ellos de modernidad a las grandes ciudades.

Si bien en la ley abrogada se hacía referencia a lo que hoy conocemos como conjunto condominal, básicamente acotado al uso habitacional¹¹⁹ –como toda la ley, para efectos prácticos– la misma era muy amplia e imprecisa –situación que no ha cambiado, como era la expectativa, con la nueva ley.

El licenciado Carlos de Pablo Serna, al analizar lo referente a los conjuntos habitacionales desde la óptica de la ley anterior (sirviéndonos de marco de referencia como antecedente inmediato), nos indica:

"Por lo que se refiere al conjunto habitacional (que no es sino el término que se da a la construcción llevada a cabo en forma mixta, que habrá de ser objeto del Régimen), la propia Ley incluye este novísimo concepto al establecer en sus artículos 3º y 4º: "...casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional...". Asimismo, cuando se trate de construcciones bastas, los límites de los edificios, de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes. Aparentemente, tras la inclusión de los conceptos, no parece haber más reglamentación en la ley para los conjuntos habitacionales. Sin embargo, y siguiendo la misma tónica establecida en el sentido de que el Régimen de Propiedad y Condominio es uno, y no forma un elemento esencial del mismo el objeto sobre el que recae, si encontramos disposiciones aplicables al conjunto habitacional, disposiciones que no son otras sino las únicas del régimen de

¹¹⁸ Como bien apunta el Doctor Jorge Mario Magallón Ibarra, al tratar lo referente a la copropiedad y su desarrollo: "... A la vez, señala las bases que han permitido el desarrollo reglamentario del régimen jurídico de propiedad en condominio – que tanto ha sido incrementado en nuestro país, con notables manifestaciones económicas y financieras...". Magallón Ibarra, Jorge Mario, "Instituciones de Derecho Civil", Tomo IV, Derechos Reales, Editorial Porrúa, México, 1990, p. 425.

¹¹⁹ Incluso, en referencia al artículo 951 del Código Civil, el Lic. Lisandro Cruz Ponce, al comentarlo para la obra editada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., señala que: "Esta disposición puede considerarse como una eficaz fórmula de solución al grave problema de la vivienda urbana. Las novedosas modalidades que consagra el artículo en estudio permite la adquisición por varias personas o familias de los departamentos, casas o locales construidos en unidades habitacionales o de otro orden. ...". Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Comentado, Libro Segundo "De los Bienes", Tomo II, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., Tercera Edición, Miguel Ángel Porrúa, Librero-Editor, Julio de 1997, México, p. 109.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

propiedad y condominio que se aplican a un inmueble sujeto a él."¹²⁰

Sobre lo antes comentado por el licenciado de Pablo, únicamente nos merece una observación que consideramos de mucha importancia: La existencia de reglamentación específica mayor a la citada (aunque insuficiente, imprecisa y que daba lugar a muchas confusiones), siendo:

a) La referente a lo que ya se denominaba coloquialmente como "asamblea de administradores", que sirve también como antecedente inmediato a lo contemplado en la legislación vigente. La disposición relativa era la siguiente:

"Artículo 31.- Corresponderá al administrador: ... II: "Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya; ..."

Y, b): La referente al reparto especial de los bienes y servicios comunes (disposición también vaga e imprecisa que aún cuando es la que puede dar lugar a las asambleas de sección, consideramos que también puede ser aplicable a dichos conjuntos):

"Artículo 36.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo

¹²⁰ De Pablo Serna, Carlos, Op. Cit. pp. 68 y 69.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos."

Por otra parte, en su ponencia –como hemos apuntado anteriormente– el Colegio de Notarios del Distrito Federal recomendó:

"La modernización del concepto y regulación del régimen de propiedad en condominio, el cual deberá comprender, además de los tradicionales condominios verticales, horizontales y mixtos, los condominios de terrenos y los macrocondominios, condominios maestros o condominios de condominios."¹²¹

Sin embargo, como trataremos en este capítulo, desafortunadamente, en la ley condominal vigente, sólo se tomaron de manera parcial las recomendaciones sugeridas por el ilustre Colegio de Notarios¹²² –y algunas veces, desvirtuando el espíritu de las mismas.

Con todo, el artículo 7 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, estatuye, no con la amplitud que merecería el concepto conforme a los avances de la institución, que:

"Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia."

¹²¹ Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, p. 3 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 "V"/95).

¹²² Considero importante mencionar que el Colegio de Notarios del Distrito Federal, cuando formuló las sugerencias respectivas, se encontraba presidido por el Lic. Eduardo Martínez Urquidí, Notario Público sumamente profesional y con un profundo conocimiento práctico y doctrinal sobre el tema, con la experiencia y lucidez sobrada, de quien debió haberse aprovechado al máximo las sugerencias formuladas presentadas por el Colegio que en aquel entonces presidía.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.1.- ORIGEN DEL "CONJUNTO CONDOMINAL".

La causa principal que da origen a esta estructura condominal, parece derivarse principalmente de las limitaciones legales con que se encuentra un desarrollador inmobiliario al llevar al cabo un desarrollo de importantes dimensiones, en relación con el número de unidades de propiedad exclusiva que se conformen. Siendo la anterior la única causa que pudiere desprenderse de la conceptualización de ley, tenemos otras que la práctica ha instrumentado, y que derivan principalmente y por conveniencia del desarrollo, de la heterogeneidad de los usos del inmueble, y de la necesidad de integración en un mismo concepto inmobiliario a varios inmuebles, separados, algunos incluso por una vialidad pública.

En efecto, una de las limitaciones que se encontraban y que aún hoy se mantienen vigentes, consiste en el número de unidades de propiedad exclusiva que pueden conformar a un condominio. Si bien al amparo de la ley abrogada la limitación pareciera constreñirse al otorgamiento de licencias de construcción, que en algunos casos surtían los efectos del artículo 3 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, lo cierto es que, en algunas ocasiones, estas licencias se emitieron autorizando los metros cuadrados de construcción (autorizándose también en dicho sentido los planos respectivos). En el mejor de los casos (y no en todos), las licencias señalaban que debía respetarse la limitación de conformación de condominios con el máximo de 120 unidades de propiedad exclusiva. Con tal motivo, se construyeron grandes edificaciones en que se agrupaban condominios con tal número máximo de unidades de propiedad exclusiva, dando lugar a la formal división del conjunto en diversos condominios independientes.

Sabemos que, a pesar de la limitación expresada, existen en el Distrito Federal muchos conjuntos habitacionales que, siendo un solo condominio, rebasan por mucho las 120 unidades de propiedad exclusiva, lo cual puede

TESIS CON
FOLLA DE ORIGEN

deberse a que se hubiesen constituido con anterioridad a la ley condominal de 1972 —o como suponemos para una gran mayoría de estos casos— a que se hubieren autorizado más de estas 120 unidades de propiedad exclusiva en la licencia de constitución respectiva, o se hubiere omitido el punto en cuestión.

Por la complejidad que pudiere presentar la diversificación de condominios independientes en un mismo desarrollo, algunos asesores condominales, de reconocido prestigio y experiencia, recomendaban tratar de conseguir la autorización que abarcara a todas las unidades de propiedad exclusiva en un solo condominio, o bien, de no contenerse expresamente en la licencia correspondiente, pasarla por alto. Según explicaban, se trataba de una disposición de las conocidas como "leges imperfectas", esto es, que su incumplimiento no trae sanción jurídica alguna (como nos instruye el doctor Don Ignacio Galindo Garfias, al clasificar las leyes desde el punto de vista de la naturaleza de la sanción, existen las "Leyes imperfectas, que carecen de una sanción jurídica..."¹²³

Veremos que pasa ahora al respecto no sólo con la aplicación de la ley vigente (ya que en la anterior también era una limitación, muchas veces incumplida), sino con la intervención de la Procuraduría Social al vigilar el cumplimiento de la misma.

Como comentamos, la ley vigente, en la fracción II de su artículo 9, mantiene la limitación máxima de 120 unidades de propiedad exclusiva, como requisito para la constitución del régimen condominal.

Como conveniencia para la constitución de un conjunto condominal, encontramos también lo relativo a la heterogeneidad de los usos en un mismo desarrollo de grandes dimensiones. En atención a los distintos intereses de determinados sectores condominales con actividades y destinos distintos, y a

¹²³ Galindo Garfias, Ignacio, "Derecho Civil" (Primer Curso, Parte General, Personas, Familia), Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 1983. pp. 51 y 52.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

falta de una regulación específica que los diferenciara –cuando menos de manera general en la ley– resulta conveniente dividir en condominios independientes conforme a sus usos, reglamentando de manera adecuada cada condominio, conforme a los intereses y necesidades de cada uno de los mismos, aún y cuando formen parte de un mismo desarrollo y se establezcan lineamientos comunes a todos ellos, en la generalidad que puede y debe serles aplicable.

Otra de las limitaciones encontradas al tratar de llevar un desarrollo inmobiliario de grandes dimensiones, bajo un mismo concepto organizacional, de infraestructura y de servicios, se da en atención a que no se contempla en ley –al menos en el Distrito Federal– la posibilidad de constituir un solo régimen de propiedad en condominio sobre dos o más inmuebles.

Usualmente y de estar así planeado por el desarrollador, si los inmuebles son colindantes, se fusionan y se resuelve el problema. Sin embargo, existen grandes proyectos que, por conveniencia, se llevan al cabo en distintas etapas constructivas y de comercialización, casos en los que –entonces– no preceden a realizar la fusión de predios, y abren la posibilidad de una reglamentación detallada por la que se organicen los intereses comunes de los condóminos de los distintos condominios (o conjuntos condominales) –éstos sí propiamente independientes– desarrollados por separado, en distintos predios colindantes.

La dificultad que puede aparecerse en el desarrollo inmobiliario bajo un mismo concepto, la encontramos cuando es una vialidad pública la que subdivide a los inmuebles, o que, por la misma razón, son varios inmuebles que serían colindantes de no encontrarse la vialidad pública correspondiente.

En estos casos, sin afectar la vialidad, se han obtenido de las autoridades del Distrito Federal, un permiso administrativo temporal, revocable (generalmente oneroso), para su utilización y/o explotación, ya sea del espacio aéreo, a través de puentes, o bien del espacio subterráneo, e incluso, de ambos. El espacio

aéreo ha sido utilizado especialmente como puentes peatonales, sin que esto limite el obtener otra clase de explotación, digamos, para el establecimiento de locales comerciales. El espacio subterráneo se ha utilizado para establecer locales, o cuando menos, pasillos comerciales, y con mayor incidencia como estacionamientos, uniendo los estacionamientos subterráneos con que cuenta cada uno de los inmuebles del desarrollo de que se trate.

Es prácticamente a las limitaciones antes señaladas, y a la búsqueda de que el complejo inmobiliario forme prácticamente una unidad comercial, con uniformidad de imagen y de servicios comunes –utilizando los mismos equipos e instalaciones especiales útiles para ambos predios, independientemente de en cual de los mismos se encuentren instalados– que puede surgir la figura del conjunto condominal, ya sea el que hemos denominado como "forzoso", o el que se encuentra en la práctica, mismo que hemos denominado como el "voluntario". Pasaremos a referirnos a ambos:

4.2.- "EL CONJUNTO CONDOMINAL": EL FORZOSO, EL VOLUNTARIO Y EL IMPROPIO.

El conjunto condominal, al que denominaremos como "forzoso", tiene lugar en atención al límite máximo de unidades de propiedad exclusiva de que se puede conformar cada uno de los condominios independientes que en el mismo participan.

El fundamento del mismo, más que en la definición que nos da la ley, lo tenemos tanto en la limitación mencionada, como en la precisión de: "... los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regímenes condominales independientes;"¹²⁴ La principal razón para que de por sí constituyan regímenes condominales independientes, es

¹²⁴ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Artículo 10, fracción II.

precisamente derivada de la limitación.

La estructuración de un régimen condominal, en un único condominio, en su forma más sencilla y elemental, trae su propia complejidad. Ahora imaginemos el grado de complejidad que puede presentarse en un conjunto condominal.

Con relación a la problemática de los conjuntos inmobiliarios de gran magnitud, me permito citar algunas ideas al respecto que continúan vigentes, de quien, sin lugar a dudas, ha sido uno de los grandes estudiosos de la institución, Don Manuel Borja Martínez:

“... las necesidades de la población presionan a menudo para tratar de encuadrar dentro de los preceptos de la ley de condominio casos anómalos en los que no se realizan plenamente los supuestos del legislador... la política de beneficio social que desarrolla el Estado construyendo unidades habitacionales que generalmente ocupan grandes superficies, suscita en la práctica el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a ellas. Las disposiciones administrativas en materia de servicios municipales y planificación urbana, complican los procedimientos para la constitución del régimen de condominio sobre los conjuntos inmobiliarios de gran magnitud y plantean múltiples situaciones, solubles en los casos en los que son organismos oficiales los promotores del conjunto, pero de difícil resolución tratándose de empresas privadas. También en este aspecto es deseable lograr una legislación adecuada al caso, que llene el vacío hoy existente, pues pensamos que la reglamentación sobre condominio actualmente en vigor no es, ni con mucho, suficiente para reglamentar cabalmente los conjuntos inmobiliarios.”¹²⁵

Cuando el desarrollador inmobiliario, empresario particular, con un interés específico, se encuentra frente a un conjunto condominal, tiene que tener presentes muchas condicionantes y, como se diría coloquialmente, “tejer en fino”, teniendo que recurrir básicamente a la imaginación, a la creatividad, y a los conceptos fundamentales del condominio en su forma elemental, para ver su comportamiento en una estructura en muchos supuestos distinta, como lo es el

¹²⁵ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. pp. 292 y 293.

conjunto condominal.

Haciendo una búsqueda exegeta para conocer la intención del legislador de la ley vigente para limitar el número de unidades de propiedad exclusiva por condominio, encontramos que en la ley actual se mantiene (contra lo sugerido por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, y modificando la iniciativa presentada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal) pareciere por "tradición", más que por encontrarse debidamente fundada la razón:

"Asimismo se reclasifican los condominios atendiendo a sus características, se establecen los requerimientos para constituirse en régimen de propiedad de condominio de inmuebles y se mantiene con referencia a la ley vigente el número de unidades de propiedad exclusiva que puede contener este régimen."¹²⁶

En esta búsqueda, es de mencionar que tampoco encontramos referencia alguna en la exposición de motivos de la abrogada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

En tal virtud, intentaremos deducir dicha intención de lo expuesto por el Diputado Ignacio Herrerías Montoya al presentarse a discusión de la Cámara de Diputados el dictamen en lo general para la aprobación de la abrogada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en la sesión de fecha 22 de diciembre de 1972, en donde manifestó, entre otras situaciones, que:

"Una de las aportaciones precisamente de las Comisiones Unidas de Cámara, fue la de proponer que se limitaran a 120 el número de viviendas, departamentos o locales por cada condominio, independientemente de que existan 10, 15 o 100 condominios en una unidad habitacional. Esto, porque si se permitiera una cantidad ilimitada de departamentos que pudieran ser 300 o 500, no sería operante la estructura de las asambleas, porque por una parte, en muchos de los casos, los

¹²⁶ Gaceta Parlamentaria, Cámara de Diputados, LVII Legislatura, Año II, No. 175, 9 de diciembre de 1998, p. 54.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

problemas a tratar en una asamblea no interesarían a la mayoría, y se busca que participen todos los interesados en estas asambleas, que aporten sus opiniones y que se decida lo que convenga al interés de la mayoría o de todos los interesados. Por eso propusimos que se limitara a 120 el número de departamentos, locales o viviendas. Pero, por otra parte, no podemos desconocer que habrá problemas de convivencia entre edificios y problemas de interés que afecten a toda la unidad habitacional; y propusimos, también, que se viera la posibilidad de la creación de un órgano que se llamara "Asociación de Administradores o de Representantes de los Condominios" para que, de común acuerdo, se puedan atender los problemas colectivos y los de convivencia entre los propios edificios, por ejemplo, el de contratar servicios generales de mantenimiento; por ejemplo, el de contratar servicios de limpia, de vigilancia, etc., cuando así lo ameritara el caso. Quiere decir que no podemos dejar suelta una organización –me refiero a una unidad habitacional–; de que cada edificio tenga su administrador, sin que se contemplara la conveniencia de que todos se sumen en un órgano que tenga facultades de decisión, que abata costos de mantenimiento y que busque, también, tomar las medidas necesarias para la integración, la organización y el desarrollo de la comunidad."¹²⁷

No obstante la buena intención de quienes previeron originalmente el limitar el número de unidades de propiedad exclusiva a 120 en un condominio, nos parece poco afortunada dicha restricción, así como carente de técnica jurídica. Consideramos que el limitar a 120 unidades de propiedad exclusiva a un condominio, hizo aún más compleja la institución. Si la intención era hacer más participativas las asambleas condominiales, pudieron haberse buscado otras fórmulas integrativas organizacionales para tal fin. Bien parece que, para incluir en la ley anterior y mantener en la vigente esta limitación, no se consideraron las razones fundamentales de un condominio. En efecto, un condominio en el Distrito Federal únicamente puede desarrollarse sobre un solo inmueble. Este terreno sobre el que se estructuran las construcciones, hasta ahora, está contemplado como un bien común,¹²⁸ sobre el cual los condóminos tienen la copropiedad que

¹²⁷ Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 22 de diciembre de 1972, p. 43.

¹²⁸ Conocemos la posibilidad de que el predio pertenezca a un solo propietario, otorgando un derecho de superficie sobre el mismo a favor de los condóminos. Sin embargo, la escasa frecuencia –la cuál no restringe la posibilidad nos lleva a mencionarlo en la forma señalada.

les es anexa a su propiedad individual. Este factor de copropiedad sobre los bienes comunes de un inmueble en condominio –importantísimo por cierto– no acepta el límite que por razones organizacionales e integracionales de las asambleas fue impuesto: Un condominio existe en función a la conjunción de un derecho individual de propiedad sobre las unidades de propiedad exclusiva, y a un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

Vayamos a casos límites, que son los que en muchas ocasiones nos llevan a pensar, crear e innovar en las estructuraciones condominales. El tratar de forzar las diversas hipótesis hasta su punto de ruptura, es con el único afán de advertir las debilidades y los fallos en que se pudiera estar inmerso. Si bien la voluntad fue limitar a 120 unidades de propiedad exclusiva por condominio (como hemos oído decir: porque al legislador 119 le parecieron pocas y 121 le parecieron demasiadas), ¿Qué pasaría en un condominio que constará de 121 unidades de propiedad exclusiva? –Seguramente se pide la autorización para que dicho condominio pudiera conformarse de las 121 unidades de propiedad exclusiva (como pudiese sugerir la abogada “Toñoñoña” a “Don Procopio” al tratar de constituir un régimen de condominio en la “Hacienda de la Flor”)¹²⁹.

Bien, ¿y si fueran entonces 122 unidades de propiedad exclusiva? (y así sucesivamente, hasta llegar a que no se otorgue la autorización y tener por contestado el límite de los regateos limítrofes).

Pero, siendo estrictos en las autorizaciones o condiciones legalmente establecidas: ¿Qué pasaría con la única unidad de propiedad exclusiva que rebasa la limitación legal máxima?

Pareciera que la solución tuviere que darse por la constitución de diversos condominios: ¿Con uno conformado por sesenta unidades de propiedad

¹²⁹ En referencia a los divertidos y sarcásticos personajes utilizados didácticamente por Don Ernesto Gutiérrez y González en varias de sus obras.

exclusiva y el otro con sesenta y una?...

O bien, ¿Con tres condominios conformados por treinta unidades de propiedad exclusiva cada uno y el otro conformado con treinta y una?...

O tal vez, ¿Con once condominios conformados con diez unidades de propiedad exclusiva cada uno y el último conformado con once?...

O, porque no –y esta opción pudiere ser una muy interesante para efectos de estructuración de un régimen condominal–: ¿Un condominio conformado con ciento veinte unidades de propiedad exclusiva y el otro condominio conformado únicamente con una sola unidad de propiedad exclusiva, aunque en principio se antoje absurdo o incongruente con la definición legal del condominio?

Ojalá la problemática fuese matemática. La solución de un problema nos lleva a otros. El cuestionamiento anterior nos llevaría a dos situaciones que pudieren reforzarse de manera distinta y que pueden presentarse en un conjunto condominal, y que a la luz simplista de la definición del condominio que nos da el artículo 3 de la ley vigente, parecieren incongruentes: a) Un condominio que conste de una sola unidad de propiedad exclusiva (y por ende exista un sólo condómino); y b) Un condominio que, aunque conste de hasta 120 unidades de propiedad exclusiva, sean propiedad de un sólo condómino y en consecuencia tener un condominio con un único condómino.

¿Se podrá, en un conjunto condominal, constituirse uno de los condominios que lo integran, con una sola unidad de propiedad exclusiva?

La dinámica y la práctica observada en ésta institución, parecerían conducirnos a una respuesta positiva. La característica esencial de que a una unidad de propiedad exclusiva –llámese ahora condominio– le sean anexas otras áreas en copropiedad (áreas comunes del conjunto condominal), que comparte

con otras unidades de propiedad exclusiva, agrupadas en otro condominio –este último si compuesto de 120 unidades de propiedad exclusiva– no se pierde.

¿Cuántas unidades de propiedad exclusiva, en un conjunto condominal, se requieren para conformar un condominio independiente? Conocemos el máximo establecido, pero, ¿el mínimo?. Aquí pareciera que la lógica pudiese invertirse según el grado de complejidad en que pudiese irse avanzando. Un condominio simple, sencillo, no puede conformarse de una sola unidad de propiedad exclusiva, ya que por definición se trataría de un sólo inmueble. Sin embargo, al encontrarse encuadrada una unidad de propiedad exclusiva que conforma un condominio independiente, dentro de un conjunto condominal, creemos posible esta configuración, ya que comparte áreas comunes con otros condominios independientes.

Pareciera aceptarse la posibilidad de convertir una unidad de propiedad exclusiva (que por sus dimensiones y demás características lo permitan) en un condominio independiente. Para efectos del condominio maestro, el nuevo condominio deberá continuar representando el mismo indiviso que representaba la unidad de propiedad exclusiva transformada ahora a condominio independiente.

No desconocemos la plural existencia en que, en un condominio de condominios, el desarrollador inmobiliario, como constituyente del régimen condominal, se reserva la posibilidad de convertir una unidad de propiedad exclusiva en un condominio independiente. Al efecto, esta unidad de propiedad exclusiva se pudiera incluir en un condominio cuyas unidades de propiedad exclusiva fuesen de las que el desarrollador inmobiliario mantendrá en propiedad, lo cual puede servir para dos efectos: a) Que, de ser posible, el nuevo condominio se fusione a aquel al que forma parte como unidad de propiedad exclusiva, y en tal caso, tener el control de la asamblea que acordará la modificación correspondiente. En este supuesto, se llevaría al cabo una modificación al régimen de condominio del cual la unidad de propiedad exclusiva

forma parte, y el porcentaje de indiviso que formaba dicha unidad de propiedad exclusiva podrá diluirse en las nuevas unidades de propiedad exclusiva resultantes; o b) Formará un condominio independiente dentro del condominio del que forma parte, convirtiéndolo a éste en un nuevo conjunto condominal, que representará el mismo indiviso que representaba como unidad de propiedad exclusiva.

Como hemos mencionado, el condominio, en su forma más elemental, no puede conformarse de una sola unidad de propiedad exclusiva: Sería obvio que no es un condominio. Sin embargo, al encontrarse encuadrada una unidad de propiedad exclusiva que conforma un condominio independiente, dentro de un conjunto condominal constituido sobre un solo inmueble, pareciere posible esta conformación, ya que comparte áreas comunes con otros condominios. Este ejemplo nos es más claro a la luz del denominado como condominio de terrenos, que si bien se contempló en la iniciativa de ley sometida por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal en 1997, fue modificado excluyéndose en la Ley vigente (desafortunadamente, no se quiso regular algo que se está dando en la práctica y que consideramos difícil vaya a dejarse de hacer. Con los antecedentes que tenemos sobre la institución, podría después suceder como lo acontecido con el condominio horizontal, donde el legislador "reconoció" que el mismo se permitía "tácitamente" en la legislación de la materia de 1954). Mencionaremos, sin embargo que existen regulaciones condominales que lo permiten expresamente, como acontece en el Estado de Aguascalientes.

El simple hecho de poder hacer de una unidad de propiedad exclusiva un condominio independiente, esto es, constituir un régimen condominal sobre la misma, conformándola de diversas unidades de propiedad exclusiva y áreas comunes exclusivamente a este nuevo condominio derivado, nos llevan a pensar como viable esta posibilidad dentro de un régimen de condominio maestro.

Analizando desde el punto de vista del número de condóminos

"necesarios", ejemplificaremos con otra situación que pudiere presentarse: Pensemos en un condominio vertical, que se comprende de doscientas cuarenta unidades de propiedad exclusiva y que, en razón de la limitación, se constituyeron, en un conjunto condominal, 2 condominios independientes para el desarrollo ejemplificado. Si tuviéremos a un adquirente que compra, digamos 60 unidades de propiedad exclusiva ubicadas en un condominio, y 60 unidades de propiedad exclusiva del otro, no tendríamos problema en señalar que es un condómino de ambos condominios y que representa el 50% de cada uno de ellos. Si lo que hubiere adquirido fueren las 120 unidades de propiedad exclusiva que conforman uno de los condominios, no podríamos dejar de señalar su calidad de condómino en el conjunto condominal, aún y cuando él sólo represente el 100% de uno de los condominios (que en realidad representaría el 50% del conjunto condominal). Luego entonces: Tendríamos en un conjunto condominal, un condominio independiente con un solo condómino (sin posibilidad de revocación, por la afectación a los demás condóminos de los otros condominios independientes).

De tiempo atrás y tratando la doctrina lo relativo a lo que se ha llamado la "concentración" (de unidades de propiedad exclusiva, en una sola persona), aún y cuando el asunto a resolver implicaba un solo "edificio en condominio" (al condominio en su forma más elemental, y no en casos complejos como el que en la especie analizamos), ya se comentaba que:

"Tiene lugar la concentración cuando los diferentes pisos son adquiridos por una sola persona, cualquiera que sea el título para su adquisición. Es este un principio congruente con el dominante en nuestro derecho de que nadie puede tener derechos contra sí mismo. No obstante, nos hacemos cargo de que esto no producirá todas sus consecuencias automáticamente. Es más, que habrá ocasiones en que la situación objetiva de división interesa que se mantenga. Es de mucho peso y agudeza la observación tan autorizada de González Martínez: «Existen razones poderosas para mantener vigentes las inscripciones en el Registro: en primer lugar, porque puede no aparecer clara la voluntad de cancelarlas y el Registrador no debe obrar de oficio; en segundo término, porque tampoco cuando el propietario del predio dominante

adquiere el predio sirviente, o viceversa, se extiende ningún asiento para extinguir la servidumbre; en tercer lugar, porque se admite en la práctica la parcelación de grandes extensiones de terreno o la distribución en solares con servidumbres recíprocas de paso, agua, electricidad, etcétera, aunque todavía no hay terceras personas interesadas, y, en fin, porque el espíritu de la ley comentada favorece la creación de empresas constructoras de viviendas o locales que hayan de ser enajenados, y pertenecer, en el curso normal de los negocios, a personas distintas.»¹³⁰

Lo que en un condominio, en su forma más elemental, pudiera pensarse inaceptable, en un conjunto condominal, en muchos casos, pudiese llevarnos a pensar conclusiones contrarias.

Conforme a la definición que se da de condominio, esta situación pareciera no aceptable. Sin embargo, insistimos, en un conjunto condominal la institución puede comportarse de manera distinta, sin perder el fundamento o la razón esencial del condominio, que descansa en el binomio de coexistencia de propiedad exclusiva y copropiedad sobre bienes comunes.

El licenciado José Luis Arriaga Abarca, razona:

“El régimen de propiedad en condominio existe cuando en una misma forma de propiedad se amalgaman dos regímenes distintos de propiedad, es decir se combina la propiedad individual y la copropiedad siendo esta una característica única del régimen en estudio.”¹³¹

Y a todo esto, es de preguntarse coloquialmente: ¿Para qué se le dan vueltas a lo redondo?. Pues bien, pasemos a los efectos prácticos que las reflexiones anteriores pudiesen servir en la estructuración de un régimen condominal en un conjunto condominal, siendo aquí principalmente donde

¹³⁰ Batle Vázquez, Manuel, Op. Cit. p. 166.

¹³¹ Arriaga Abarca, José Luis, “Análisis Jurídico del Régimen de Propiedad en Condominio” (Tesis), Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Profesionales “Acatlan”, Acatlan, Estado de México, 1995, p. 103.

podemos observar lo que hemos denominado como el conjunto condominal "voluntario":

La visión integral del régimen condominal a que se sujetará el complejo inmobiliario, no nos permite dejar de correlacionar y aprovechar, en ningún momento, la estructuración del régimen condominal con la reglamentación del condominio, proporcionando un soporte legal que permita defender razonablemente los motivos que impulsaron a llevarlo al cabo en determinada manera.

Casi pudiéramos afirmar que, mientras no se comercializa en su totalidad un desarrollo inmobiliario, el mismo es, metafóricamente, un ente con movimiento, cambiante conforme a las circunstancias y requerimientos del mercado. Por lo mismo, habrá que tener la suficiente agudeza y creatividad para comprender y prever las situaciones que pudieran presentarse, para en su momento actuar en consecuencia con un mínimo grado de exposición.

La morfología de las unidades de propiedad exclusiva no tiene porque ser uniforme. En lo que el pasillo en uno de los pisos integrado por varias unidades de propiedad exclusiva de un edificio de oficinas, pudiese ser área común (de uso exclusivo o no), en otro piso pudiera no existir dicho pasillo en atención de enajenarse todo el piso como una sola unidad de propiedad exclusiva. Siempre habrá quien prefiera adquirir el piso completo como una sola unidad de propiedad exclusiva, o quien prefiera adquirir las cinco, diez o quince unidades de propiedad exclusiva que puedan conformar el piso completo (con su pasillo como área común, para poderlo "chacharear" o venderlo o explotarlo comercialmente en partes cuando lo considere necesario).

Lo relacionado pudiere parecer trivial. Sin embargo, puede constituir uno de los "detalles finos" en la estructuración de un régimen condominal. Si bien la morfología de una unidad de propiedad exclusiva no tiene porque ser uniforme, y

en términos comerciales pudiere ser contraindicada (por no cumplir con los requerimientos del cliente), tampoco tiene por que serlo la conformación de los condominios independientes dentro de un conjunto condominal.

El desarrollador inmobiliario es quien, precisamente, impone la forma de integración de cada uno de los condominios independientes. Tratará, claro está, de guardar una determinada congruencia, un orden y un equilibrio. Sin embargo, cuidando de sus intereses –legítimos o no– podrá determinar ciertas conformaciones condominales que le allanen a él mismo o a quien elija, la convivencia condominal.

El que los condominios independientes que integran a un conjunto condominal tengan que componerse de un máximo de ciento veinte unidades –no uniformes– tampoco implica la uniformidad de estos condominios independientes resultantes, que pueden establecerse (digamos en un conjunto condominal sobre un condominio vertical) por cada piso o número de pisos determinados. Es aquí donde puede comenzar a planearse algunas estrategias interesantes en la estructuración del régimen.

Ejemplifiquemos burdamente: En un condominio vertical, compuesto de doscientas unidades de propiedad exclusiva destinadas a oficinas, diez por nivel, veinte niveles, donde el desarrollador mantendrá la propiedad de veinte unidades de propiedad exclusiva, constituye un condominio por los primeros doce niveles (120 unidades de propiedad exclusiva); Otro condominio por los siguientes seis niveles (60 unidades de propiedad exclusiva); y el último condominio, que mantendrá en propiedad, por los siguientes dos niveles (20 unidades de propiedad exclusiva).

La ventaja del desarrollador inmobiliario en una estructuración de un régimen condominal como el ejemplificado, radica inicialmente en que el condominio en que participa no se conforma con terceros, que pudieren impedirle o dificultarle la toma de acuerdos válidos en las asambleas condominales de su

propio condominio. Con elementos como el anterior, se va configurando la estructura de un régimen condominal con menos desventajas para el propio desarrollador inmobiliario, o cuando menos, le implica un plus de comercialización, al poderlo ofrecer libre de injerencias en su ámbito interno.

Por el contrario, el desarrollador inmobiliario pudiere incluir para mantener en propiedad, algunos productos inmobiliarios como unidades de propiedad exclusiva dentro de cada uno de los condominios que conformen al condominio de condominios, y si estos pertenecieren mayoritariamente a un solo propietario (o al 99.99%, según nos arroje la información de la comercialización) se requerirá, en principio, del voto unánime, —entiéndase del propio desarrollador— para la toma de acuerdos válidos en dicho condominio independiente. Esta unidad de propiedad exclusiva puede ser un producto inmobiliario verdaderamente pequeño, como puede ser una bodega, o un metro y medio cuadrado para la colocación de una máquina expendedora de refrescos, o un pequeño cubículo para servicios generales al conjunto condominal en general (mensajería, fotocopiado, etc.). En este caso, derivado de las reformas a la ley del 10 de febrero del 2000, ya no habrá que ponderarse el craso error del legislador consistente en la fórmula de prorrato de gastos comunes generales, por el cual cada unidad de propiedad exclusiva, independientemente de su indiviso, contribuiría en proporciones iguales, buscándose algunas otras fórmulas distintas para el prorrato de gastos (probablemente mediante la conformación de los bienes comunes condominales y la exclusividad en los usos).

En todo caso, habrá quien no acepte (más para efectos doctrinales que prácticos) el que, en un conjunto condominal, uno de los condominios independientes pudiese conformarse de una sola unidad de propiedad exclusiva. El desarrollador inmobiliario cuenta con la ventaja o desventaja, de que no existen criterios ni doctrinales ni jurisprudenciales al respecto. En último extremo, y ante la posible duda o riesgo: ¡Se constituye el condominio independiente conformándolo de dos unidades de propiedad exclusiva!.

En nuestro concepto, la limitación de 120 unidades de propiedad exclusiva por condominio no tuvo razón de ser, ni la tiene en la actualidad. Por ello, nos sumamos a la sugerencia del Colegio de Notarios del Distrito Federal –que continúa vigente no obstante no haberse tomado en cuenta para la redacción de la nueva ley– quien en su ponencia para la “Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles”, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, recomienda que en la nueva ley:

“... Debemos de suprimir limitaciones al concepto del condominio; por qué limitar a ciento veinte unidades privativas un conjunto en condominio; debe de dejarse a la necesidad, conveniencia o utilidad de cada caso particular el número de unidades privativas; ...”¹³²

Consideramos también prudente comentar, que no obstante las modificaciones que entraña la nueva ley de la materia, los legisladores, al tratar ésta institución, se han olvidado de que este régimen especial de propiedad no encuadra sólo al uso habitacional (aunque den una clasificación en cuanto al uso, no dan una regulación específica, debiéndose en todo caso pecar por exceso y no por defecto), habiéndose ya superado, con mucho, el originalmente y único interés político que se buscaba con la institución, encaminado a solucionar “... el acerante y terrible problema de la carencia de habitaciones para los sectores desvalidos de la ciudad...”¹³³

Hemos mencionado que, luego de comprobarse las bondades de la institución condominal, la misma abarcó no sólo los usos habitacionales, sino

¹³² Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 y 7 del mes de julio de 1995, p. 3, (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97 “V”/95).

¹³³ Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 23 de noviembre de 1954, p. 19.

también los comerciales y de servicios, incluso hasta los industriales, teniendo para lo cual un fundamento pobre e inadecuado, tomándose por extensión el término "locales". Sin embargo, todos los usos presentan situaciones y problemáticas distintas al uso habitacional, mismo al que la ley ha prestado general y casi exclusiva importancia. De ahí la trascendencia de reglamentar esta institución, tanto en lo general como en lo particular, según la clase de condominio, tanto en sus formas constructivas, como en la especialización de productos inmobiliarios.

La especialidad del uso nos puede llevar también a la conformación de diversos condominios independientes, en la forma que hemos denominado conjunto condominal voluntario, en razón de la distinta regulación que deben tener cada uno de ellos en atención a dicha heterogeneidad.

Volviendo a las limitaciones en análisis, hemos tratado la referida a la limitación del número de unidades de propiedad exclusiva que puede tener un condominio independiente. Ahora pasemos a revisar la segunda de ellas, consistente en la limitación de que únicamente pueda constituirse un régimen condominal ("maestro" o de "conjunto", de ser el caso) en un sólo inmueble, y que también pudiera dar lugar a lo que hemos denominado, para efectos de este estudio, como un conjunto condominal voluntario, que para el caso a que nos referiremos también pudiéramos llamarlo como conjunto condominal "impropio":

En ya no tan pocas ni excepcionales ocasiones, un desarrollo inmobiliario de servicios de gran tamaño, se proyecta sobre más de un inmueble que, como hemos comentado, de no ser por alguna vialidad pública que los subdivide, serían colindantes y podría solucionarse la cuestión a través de la fusión de predios.

Anticipábamos también que la unión técnica-constructiva de estos predios no representa ningún problema, tendiendo puentes aéreos y subterráneos utilizables como pasajes comerciales o área de estacionamiento, dándole

integración al propio desarrollo.

También es importante mencionar que, en estos desarrollos, generalmente la instalación de infraestructura de equipos especializados, que dan servicio interrelacionando a todo el desarrollo (independientemente del número de inmuebles en que se proyecte) se reparte en los distintos inmuebles que lo conforman. Estos servicios pueden ser, enunciativamente, los siguientes: planta de tratamiento de aguas negras y jabonosas, en que las descargas de toda el agua de desecho se conduzcan para ser tratadas al predio en que se ubique e instale esta planta; tomas y depósitos de agua potable y cisternas, instaladas en uno de los predios. En correlación, encontramos el sistema contra incendio, que, con tal motivo, se alimenta o genera de esta infraestructura; cuartos de máquinas para aire acondicionado; central telefónica; sistemas de seguridad electrónica y control de accesos y salidas en determinadas áreas (v.g.: estacionamientos); sistema de edificio inteligente (correlacionado con la eficiencia del consumo de energía eléctrica, y por lo tanto de su suministro), entre otros. Existen servicios e instalaciones que operan o pueden operar de manera independiente en cada uno de los predios, como pueden ser: compactadores de basura; sub-estaciones eléctricas; elevadores y escaleras eléctricas, en su caso.

Se ha permitido que, en alguno de estos desarrollos, se otorgue una licencia de uso de suelo con tratamiento de plan maestro, que permita equilibrar los requerimientos de los distintos predios que lo conforman, como si se considerara de un solo inmueble.

Adicionalmente, se busca uniformar los servicios adicionales que se presten en el desarrollo, tales como: vigilancia física, limpieza, mantenimiento y, claro está, la administración del conjunto, ya que, en palabras de Don Manuel Batle Vázquez:

"La administración de la comunidad en la compleja propiedad por pisos tiene, sin duda, una capital importancia, y de su buen y adecuado funcionamiento depende en

su mayor parte el éxito de la institución."¹³⁴

En estos desarrollos, resulta indispensable prever la posibilidad de desplazamiento entre los condóminos, visitantes o clientes que van de un predio al otro, principalmente a través de las uniones que se dan en los mismos por conducto de los puentes aéreos y subterráneos que se construyan por encima o debajo de la vialidad pública y que sean objeto de permiso por parte de la autoridad competente (máxime tratándose de usos comerciales, en que al flujo de clientes no le importa en cual de los predios se encuentre, ni las situaciones jurídicas que presentan).

El hecho de contar con la infraestructura del desarrollo, instalada en los distintos inmuebles, así como los accesos indistintos a los mismos, llevan al desarrollador inmobiliario a tener que resolver y prever la continuidad de estos servicios, tratando siempre de impedir el riesgo que implique la negativa de los condóminos de un predio a continuar prestando o permitiendo que se preste aquel servicio cuya infraestructura se encuentra instalada en su predio.

En algunos casos, esto se ha previsto resolver a través de contratos de prestación de servicios. Sin embargo, se ha considerado que la terminación anticipada o forzosa de estos contratos pudiere dar lugar a un problema de muy negativas repercusiones.

En otros casos, se ha tratado de resolver, con un margen mucho mayor de seguridad, a través de la constitución de servidumbres, de determinadas y complejas características legales.

Es prácticamente a las limitaciones antes señaladas, y a la búsqueda de que el complejo inmobiliario forme prácticamente una unidad comercial, con uniformidad de imagen y de servicios comunes –utilizando los mismos equipos e

¹³⁴ Batle Vázquez, Manuel, Op. Cit. pp. 104 y 105.

instalaciones especiales útiles para ambos de los predios en que en su caso se desarrollen, independientemente de en cual de los predios se encuentren instalados— que surge la figura del condominio de condominios, en su forma voluntaria, en la que, además, hemos conceptualizado como impropia.

Si bien, las situaciones comentadas son algunas cuestiones que se presentan y que deben tomarse en cuenta, por mencionar algunas otras, encontramos en los que conocen el tema con profundidad, una serie de cuestionamientos que dan sentido a lo que hemos manifestado, dejándolos como interrogantes sin resolverlas. Por ejemplo, Don Manuel Borja Martínez, con sobrada razón, expuso al hacer observaciones a la iniciativa de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal vigente, que:

“La construcción de unidades habitacionales que ocupan grandes superficies en las que se construyen varios edificios, suscita en la práctica problemas distintos a los del condominio normal, y su régimen jurídico no puede ser idéntico al de un solo edificio con pocos departamentos. Cuando existen unidades habitacionales¹³⁵ con múltiples construcciones ¿cada edificio constituye un condominio aislado?, ¿la unidad habitacional en su conjunto constituye un solo condominio?, ¿a las asambleas deben concurrir invariablemente todos los habitantes de la unidad o sólo los de un edificio?, etc.”¹³⁶

Con la nueva ley, pareciese darse respuesta a varias de estas interrogantes. Sin embargo, en el fondo no sucede así y por el contrario, se crean nuevos y probablemente más profundos cuestionamientos, lo que ocurre por regular en lo “abstracto”.

Por lo expuesto, pudiéramos considerar que la única causa involuntaria o

¹³⁵ Nótese que la problemática expuesta por el Maestro Borja, gira alrededor del uso habitacional, sin contemplarse la dificultad adicional que presenta la diversidad de destinos en un mismo conjunto.

¹³⁶ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 300.



forzosa para constituir un conjunto condominal, se da por la limitación impuesta por la ley condominal, consistente en que los condominios no pueden contar con más de ciento veinte unidades de propiedad exclusiva. Las demás causas pudieren fundamentarse en la conveniencia de distinguir los condominios por lo heterogéneo de los productos inmobiliarios, (centro comercial, oficinas y habitacional en un mismo desarrollo), o bien, por planeación de un conjunto condominal impropio (buscando la integración de varios predios bajo un mismo concepto inmobiliario), y por último, por conveniencia de agrupamientos para algunos efectos jurídicos que permitan tutelar los intereses específicos de los desarrolladores.

4.3.- LA INADECUADA REGULACIÓN DEL "CONJUNTO CONDOMINAL".

Como ya hemos apuntado, consideramos que la nueva ley no supo como regular al conjunto condominal, siendo imprecisa e insuficiente para esta figura.

Para el análisis que aquí nos proponemos, procederemos a transcribir aquellas disposiciones en ley, que se refieren en lo específico al conjunto condominal, o que guarden estrecha relación con la regulación del mismo, acotando los comentarios correspondientes.

En la ley condominal vigente, existen nueve artículos¹³⁷ que hacen referencia directa al conjunto condominal. El primero de ellos, el artículo 7, nos da la conceptualización del mismo en los siguientes términos:

"Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso

¹³⁷ En realidad eran diez artículos, pero el 54 fue derogado mediante las reformas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 10 de febrero del 2000.

común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia".

De la anterior definición se desprenden dos elementos importantes: a) Que el conjunto condominal se desplante en un sólo predio. La anterior limitación es la que da lugar al que hemos denominado conjunto condominal impropio, que si bien no se tipifica en la definición, es una realidad tangible en diversos desarrollos inmobiliarios;¹³⁸ y, b) Se establece una condición de "pre-calificación" de bienes comunes del desarrollo, a efecto de establecer áreas de uso común exclusivo a cada uno de los condominios independientes que participan en el conjunto. Consideramos que la necesidad de esta "pre-calificación" de bienes es innecesaria, debiendo dejarse a las necesidades y características del desarrollo. Pensamos que no existe, en muchos casos, una necesidad real de "pre-calificación" de áreas. Aún y cuando se "pre-califiquen" determinadas áreas comunes, dando la exclusividad de su uso a determinados condóminos, existe la característica de ser área común de todo el conjunto condominal, si bien limitada en su uso, con mayor razón en su dominio. Por el contrario, pudiere calificarse que determinadas áreas no pertenecen a todo el conjunto, y sí únicamente a determinado condominio. En este último caso, estamos refiriéndonos a áreas de propiedad exclusiva a determinados condóminos, que pueden ser los integrantes del condominio independiente. Existe, para efectos prácticos, una diferencia importante: el animus domini sobre estos bienes. El efecto práctico puede consistir en la limitación que tenga un determinado condominio independiente, para variar las fachadas o acabados que puedan romper la armonía arquitectónica de un conjunto. Sin embargo, esta calificación, de una u otra forma, generalmente se da por el propio desarrollador, por lo que consideramos que la condicionante no aporta nada al concepto.

¹³⁸ Al tratar lo relativo a la clasificación condominal, en los relativos a la "Finalidad social", sin mayor profundidad ni distinción de áreas o bienes comunes en cada inmueble y su forma de interrelación. Don Marcelo Salles Bergés y Chapital señala que estos: "Habitualmente se construyen agrupando dos o más inmuebles en condominio para formar un conjunto condominal, conservando cada uno áreas de uso exclusivo y disfrutando otras en forma común". Salles Bergés y Chapital, Marcelo, Op. Cit. p. 21.

Posteriormente, y como reminiscencia de la ley abrogada, encontramos la fracción II del artículo 10, que se refiere a las constancias que deben contenerse para la constitución del régimen condominal:

"La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si este se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Así mismo 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".

También encontramos la regulación que da el artículo 32, en su fracción I, al someter la posibilidad de celebración de otro tipo de asambleas condominales, "... siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta ley y el reglamento...", ejemplificando con: "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";

Consideramos como uno de los puntos torales del régimen condominal, que no ha sido tratado con la debida importancia, es el referente al régimen de las asambleas, y ha sido aún más descuidada la logística para el caso de las asambleas en los conjuntos condominales.

Criticaremos de manera inicial, lo relativo a las asambleas en un condominio en su forma más elemental, para proceder inmediatamente después a hacerlo en su forma compleja, esto es, para el caso de un conjunto condominal:

El artículo 2 de la ley condominal vigente nos define que se entiende por asamblea:

"Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su

caso, asuntos de interés común”.

Pasaremos por alto lo referente a la confusión de asamblea totalitaria que pudiere darse a entender, para dar lugar a algunas observaciones más profundas.

La ley diferencia por su tipo a las asambleas generales en: ordinarias; y extraordinarias.

Las leyes anteriores a la vigente no hacían esta clasificación de las asambleas generales. Sin embargo, en muchos reglamentos condominales (emitidos con anterioridad a la ley vigente), hemos visto esta clasificación de las asambleas, cuya distinción básica la han asentado en la temporalidad de celebración de cada una de ellas: A la que también denominan “anual” la llaman “ordinaria”, y a las que se convocan en cualesquier otro tiempo, la denominan “extraordinaria”. Incluso, hay quienes daban por sentada esta clasificación en los términos señalados, como si ese fuese el trato que les diera la ley abrogada, sin ningún otro fundamento legal que la imaginación.

José Luis Ordóñez, en su libro: “Todo Sobre la Administración de Condominios”, señala categóricamente:

“5.1. Tipos de Asambleas. 5.1.1. Ordinarias. Son Asambleas Ordinarias aquéllas que se celebran con la periodicidad que se estipula en el reglamento del condominio o con la frecuencia que los condóminos, reunidos en Asamblea, determinen. Pueden calendarizarse con la anticipación que requiera cada condominio; pero por lo menos deberán celebrarse una vez al año, de acuerdo a lo estipulado en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 5.1.2. Extraordinarias. Estas Asambleas se celebrarán cuando surjan imprevistos que, por su importancia, no puedan esperar a ser resueltos bajo el marco de una Asamblea Ordinaria; por lo tanto, se efectuará su convocatoria cuando las circunstancias así lo requieran o cuando los condóminos lo consideren necesario.”¹³⁹

¹³⁹ Ordóñez, José Luis, “Todo Sobre la Administración de Condominios -Normas y Elementos Fundamentales-”. Primera Edición, Editorial Limusa, 1991, México, pp. 73 y 74.

En el mismo sentido que el señor Ordóñez, encontramos la referencia contenida en la obra "Guía técnica para la Administración de Condominios."¹⁴⁰

En la ley vigente existen dos criterios de distinción de las asambleas generales: La periodicidad y la materia a tratar: "Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada seis meses¹⁴¹ teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo (artículo 31, fracción I)"; y "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 31, fracción II)".

Consideramos que la periodicidad no es motivo para hacer una distinción de las asambleas generales. La ley abrogada no hacía tal distinción. No se establecía un máximo de asambleas (y si por el contrario, el mínimo: una por año), pero se dejaba abierto a cuantas veces fueren convocadas, facultándose la convocatoria, en caso de suma urgencia, con la anticipación que las circunstancias exijan (esto último también se contempla en la nueva ley, pero erróneamente se exige la casuística reglamentaria de cuales serían esos casos¹⁴²).

En todo caso, el criterio importante de distinción es el relativo a la materia o asunto a tratarse, y aún en éste, la importancia se reviste en los quórum de asistencia y de votación: Con excepción de los asuntos de suma urgencia, en que la ley era omisa (hasta antes de la reforma del 10 de febrero del 2000), todos los

¹⁴⁰ Hernández Colín, Agustín, Zavaleta Pérez, Bernardo, "Guía técnica para la Administración de Condominios", Primera Edición, Editorial Trillas, abril 1992, México, pp. 40 y 41.

¹⁴¹ El texto anterior a las reformas, señalaba que debían celebrarse cada tres meses.

¹⁴² Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 34, fracción V.

asuntos enumerados expresamente para ser tratados por la asamblea general extraordinaria, requerían de una asistencia de por lo menos la mayoría simple de los condóminos, y sus resoluciones requerirán un mínimo de votos que representaran el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

La reforma legislativa —sin que por ello se modifique el criterio importante de distinción de la tipología de asambleas— consiste en, primero, derogar el artículo 30 de la ley, mismo que absurdamente disponía que la administración pública, para los fines necesarios del desarrollo urbano que se precisaban, requiriendo el uso y disfrute de áreas comunes, debería celebrar un convenio con el condominio, quien tomaría el acuerdo respectivo conforme a los quórum antes expresados. Para armonizar la derogación mencionada, se modificó en lo relativo el artículo 31, fracción II que nos ocupa, excluyéndose lo relativo. Por otra parte, se redujeron los quórum respectivos para los siguientes asuntos que deben ventilarse en asamblea extraordinaria, manteniéndose los demás en los términos inicialmente concebidos: a) Para la modificación del reglamento, que conforme al artículo 52, a la asamblea general extraordinaria que lo acuerde deberá asistir, por lo menos la mayoría simple de los condóminos, y las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio; b) Para la realización de obras nuevas, conforme a la fracción III del artículo 28, se requiere el acuerdo de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, conforme a lo establecido por el artículo 83 de la ley, se requiere del acuerdo de la asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

Si encontramos que cada disposición de las señaladas por el artículo 31,

fracción II, establece los quórum necesarios, tanto para la asistencia como para la votación, consideramos también innecesaria la distinción de la asamblea.

Consideramos que lo importante en un condominio, es facilitar la toma de acuerdos por la mayoría de los condóminos (de intereses representados, o de ambos, según sea el caso). Que la mayoría pueda decidir y participar en la toma de decisiones. La ley vigente, desde nuestro punto de vista, dificulta este proceso, no obstante haberse desrígido con las reformas del mes de febrero del año 2000. La experiencia nos dice que en realidad son pocos los condóminos que asisten a una asamblea,¹⁴³ cuestión que se hace más notorio en un condominio que comprende muchas unidades de propiedad exclusiva. El hecho de establecer una corta periodicidad para la celebración de las asambleas ordinarias, no va a redundar en un mayor quórum de asistencia –¡Este no se incrementa por decreto!.

El hecho de limitar la representación de otro condómino, redundará en un menor quórum de asistencia. No obstante que con las reformas a la ley se corrigió substancialmente la disposición contenida en la fracción V del artículo 33, la redacción de la misma sigue siendo confusa y se presta a diversas interpretaciones. Nos pasamos a explicar, no sin antes transcribir la disposición en estudio, ya reformada:

"Artículo 33.- Las asambleas generales se registrarán por las siguientes disposiciones:

... V.- La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facilitar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a mas de

¹⁴³ Reforzamos el comentario con lo expuesto por la licenciada Nora Cristina Velásquez Castillo, quien en su monografía intitulada: "Problemática del Régimen de Condominio en el Distrito Federal" (Universidad Nacional Autónoma de México, 1992, p. 77), señala: "Por lo general, existe una marcada indiferencia a participar en las asambleas del condominio, lo que ha resultado sumamente perjudicial para la buena marcha de los asuntos relacionados con este tipo de conjuntos habitacionales.". También encontramos el comentario de Don Marcelo Salles Bergés y Chapital, al relacionar "los principales errores que se cometen en relación con el condominio", los dos siguientes relacionados íntimamente: "La asamblea de condóminos no se reúne periódicamente: "La asamblea de condóminos se reúne periódicamente, pero no se asiste a la misma. (Salles Bergés y Chapital, Marcelo, Op. Cit. p. 8).

dos condóminos, con carta poder simple; En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las Asambleas; ...”.

¿Podiera decirse que dos personas, con un poder mancomunado que constare en carta poder simple, pueden representar a mas de dos condóminos? ¿O bien, la limitación se debe únicamente a la formalidad de la representación, requiriéndose que el poder correspondiente para representar a mas de dos personas sea otorgado ante Notario Público? ¿El administrador puede representar a mas de un condómino, pero a uno solo no?. Sé que pueden tratar de inducirse diversas interpretaciones, pero la ley tampoco ayuda. Entendemos que las confusiones o incongruencias apuntadas son resultado de una inadecuada redacción, cuando más bien se entiende, entre líneas, el afán de propiciar una mayor asistencia directa a las asambleas, en aras de lograr una mejor “cultura condominal”.

Sin embargo –insistimos– lo realmente importante es propiciar que las decisiones sean tomadas, según el caso, por el mayor número de condóminos o de intereses posibles. La reforma a la ley condominal vigente, retomó la disposición contenida en el artículo 27, in fine, de la ley abrogada, con idéntica redacción, estableciéndose ahora, nuevamente, que:

“Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.”¹⁴⁴

Con este fundamento cuya exclusión no fue una buena decisión y así lo entendió el legislador al realizar las reformas correspondientes, encontramos que, algunos condominios que funcionan eficientemente –la mayoría conformados con pocas unidades de propiedad exclusiva– toman sus acuerdos cotidianos a través de votaciones y ratificaciones por escrito “extra-asambleas”, que hacían llegar a la administración, lo que normalmente propiciaba que todos votaran y participaran

¹⁴⁴ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Artículo 32, fracción III.

en la decisión correspondiente.

Otro ejemplo de la pésima redacción utilizada en la ley vigente, incluso en la versión modificada en las últimas reformas a la misma, lo encontramos en lo referente a los plazos que deben mediar entre la primera, segunda y tercera convocatoria (anteriormente se señalaba que los plazos serían los que se fijaran en el reglamento condominal, y por omisión se estaría a los señalados por la ley. Ahora no hay remisión al reglamento). El numeral correspondiente, en su parte relativa, es del siguiente tenor:

"Las convocatorias para la celebración de asambleas, se notificarán con 7 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;"¹⁴⁵

¿Que se quiso decir? Es inaudita la ignorancia del legislador, y su falta de criterio. ¡Pero eso sí, los "perredistas" han legislado más de 82 leyes en solo dos años!. Aunque somos apartidistas, no podemos dejar de mencionar las barbaridades legislativas que se están haciendo en la actualidad, sobre todo, en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. La reforma a la ley que se comenta, por supuesto que tenía razón de ser, pero no en la forma en que se hizo, en la que nunca se visualizó el verdadero trasfondo de la norma, que en sí era un craso error, y que no solo no fue corregido, sino aumentado.

Pasamos a explicarnos: En los "cursos" condominales que imparte la Procuraduría Social, ya se había detectado algo: que el plazo entre la segunda convocatoria y la tercera, era de tres horas. Normalmente, las asambleas condominales se llevan al cabo en la tercera convocatoria, en razón de la falta de interés participativo de los condóminos. No obstante, se razonó en aquel raro

¹⁴⁵ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 34, fracción IV. Tercer párrafo.

condómino interesado y participativo. Este llegaría a la asamblea convocada en primera convocatoria. Al pasarse la lista de asistencia, se darían cuenta que no existe el quórum necesario para considerar legalmente instalada la asamblea. Entonces –se siguió razonando, sin ver el verdadero trasfondo erróneo de la norma- dicho condómino tendría que esperar durante dos horas, hecho lo cual, también se pasaría la lista de asistencia, observándose, de nueva cuenta, que no puede declararse legalmente instalada la asamblea, nuevamente, por falta de quórum. Sin desesperarse, dicho condómino cumplido y consciente, como lo es, esperarla durante otra hora para, ahora sí, iniciar la asamblea. Y bien ¿Quién sería capaz de semejante espera?. Usualmente, todos los condóminos llegan a la tercera convocatoria, y no antes (pues saben lo anteriormente señalado por experiencia propia). En virtud de todo lo caricaturizado, se gestó en lo relativo, la reforma al texto legal correspondiente, y en vez de cambiar únicamente los tiempos que medien entre una y otra, modifican el texto, dejándolo ahora peor que el anterior.

Hemos mencionado que la reforma que se comenta, nunca contempló el fondo en cuestión y si, por el contrario, divagó mas la norma. Veamos: ¿Acaso se convoca a asamblea en primera convocatoria y se esperan 7 días, y de no estar el quórum de asistencia necesario, se emite una segunda convocatoria y se esperan media hora y de no lograrse nuevamente, se emite una tercera convocatoria con un plazo mínimo igual de anticipación?¹⁴⁶ Creemos que ese no es el sentido, al igual que tampoco lo pudieron expresar correctamente. El caso se refiere a la forma en que en la práctica se realizan las convocatorias: En un mismo documento que se denomina convocatoria, se establece que un día determinado, a una hora determinada, se llevará a cabo una asamblea general, en primera convocatoria, aclarando que, para el caso de que no se llegue a contar con el quórum de asistencia necesario para instalar legalmente la

¹⁴⁶ Ha sido ya también detectada la desmotivación que genera el tiempo de espera entre la primera y la tercer convocatoria: Un condómino que acuda a la primer convocatoria, deberá esperar, por regla general (pues muy pocas veces existe el quórum necesario, incluso para celebrarse la asamblea en segunda convocatoria) tres horas para la celebración de la misma. Luego de hacerlo la primera vez, las siguientes llegará, más bien, a la tercera convocatoria.

asamblea y poder tomar acuerdos válidos, por ese mismo medio se hace una segunda convocatoria para asamblea general, con objeto de que en el mismo día y lugar, pero con algunas horas más tarde de diferencia, se puedan tratar los asuntos correspondientes que conforman la orden del día. De igual manera y por el mismo conducto, se hace una tercera convocatoria a asamblea general, para la misma fecha y en el mismo lugar pero con algunas horas más tarde de diferencia, para el caso de que en segunda convocatoria no se hubiere contado con el quórum de asistencia necesario para los fines señalados, con objeto de tratar los asuntos enumerados, instalándose legalmente la asamblea con el número de condóminos asistentes (salvo tratándose de asamblea general extraordinaria, en atención a los quórum de asistencia y/o votación requeridos).

Adicionalmente a lo mencionado, diremos también que el legislador que realizó las reformas, parecía muy quisquilloso de la redacción, incluso al punto del absurdo. Vemos, por ejemplo, la reforma al artículo 45 de la Ley. La versión original señalaba textualmente:

"Artículo 45.- Los conjuntos condominales elegirán, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, un comité de administración, el cual quedará integrado por: ..."

El texto reformado, es del tenor siguiente:

"Artículo 45.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por: ..."

No cabe duda de la minuciosa e importante labor de revisión que se realizó, misma que no puede definirse de otra forma que no sea ¡indignante!. Pues bien, ¿qué pudiéramos decir sobre el que las convocatorias para la celebración de asambleas, se notificarán con 7 días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria? ¿A la fecha de la primera convocatoria?!. ¿Es

una pre-convocatoria?. Peor aún, es que los plazos mínimos se establecían en omisión a una disposición reglamentaria condominal, posibilidad que ahora cierran por no poner cuidado en la importante responsabilidad legislativa que se supone asumieron.¹⁴⁷

Luego de exponer algunos cuestionamientos, como los anteriormente vertidos, daremos paso a las críticas un poco más complejas que se generan para el conjunto condominal, y que se derivan de una inadecuada o insuficiente logística operacional, que en muchas ocasiones nos llevan a situaciones incongruentes.

El artículo 32 de la ley establece la posibilidad (que en el caso de que se trata no da cabida a entenderla más que como obligación) de 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:

"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".

Es de preguntarnos –nada más de entrada– ¿Cuál es el valor de los votos de cada administrador?: La ley es omisa en punto tan delicado: ¿Un voto por cada administrador? ó ¿El voto tendrá el valor del indiviso que represente cada condominio independiente representado por el administrador respectivo? ó ¿Un voto por cada unidad de propiedad exclusiva que represente cada administrador? ó ¿El voto tendrá el valor indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva integrante de cada condominio independiente?.

¹⁴⁷ El señor Diputado Rodolfo Pichardo Mendoza fue quien "encabezó" y "formuló" las reformas a la ley condominal. Al someterse a votación, en la presentación que el mismo hace a la Asamblea Legislativa, mencionó: "En la presente propuesta se procura conservar la naturaleza jurídica de la institución y la estructura de la ley vigente para evitar confusiones; toda vez, que son muchos los inmuebles sujetos al régimen de condominio y cambiar los conceptos implicaría una mayor confusión, ya que se trata de una ley que por su naturaleza debe ser aplicada por personas que normalmente carecen de conocimientos jurídicos, ...". Solo basta señalar que: ... Si Cantinflas saliera de donde está ... ¡seguramente, y con justificada razón, cobraría regalías.

Podemos inducir varias respuestas: ¿por analogía?, ó ¿por voluntad del constituyente?

Nótese, además, que podrá inducirse la forma de contabilizar la votación, pudiendo dar resultados distintos.

¿Que fórmula es mejor?. Depende de que intereses específicos existan.

Relacionábamos anteriormente, haciendo referencia al conjunto condominal voluntario, el que la morfología de los condominios independientes no tiene porque ser uniforme. Si resolviéramos en el sentido de otorgar un voto por administrador de cada condominio independiente, pudiéramos dar un peso específico mayor a los votos de los condominios independientes que se conformarán con un menor número de unidades de propiedad exclusiva. Incluso, como ya explicaremos más adelante, estos condominios independientes pudieren tener un indiviso mayor a los otros (cualquier elemento de pretexto es bueno; por ejemplo: la ubicación del mismo).

Si el constituyente del régimen tiene un interés específico, pero mantiene activos inmobiliarios que pudieren representar pocos condominios independientes, luego de ponderar, pudiéramos inducir la votación con base a los indivisos que representen los mismos, incrementando el de los condominios que se conserven (al fin de cuentas, las cargas dependen de factores adicionales al simple indiviso, según se pueda conformar y estructurar el régimen, conforme a la asignación de bienes en propiedad y en uso, en exclusividad o no).

Y aún más: En cuanto a la forma de contabilizar los votos, en cualesquiera de las opciones que se escojan, se podrán inducir distintos procedimientos para la obtención de un resultado determinado. Ejemplifiquemos:

En la hipótesis, buscaremos inducir la contabilidad de los votos en un

conjunto condominial, a un resultado aprobatorio, a pesar de que la mayoría de condóminos voten en contra: Sirva para este ejemplo hipotético, imaginar un conjunto condominial que se compone de tres edificios (condominios verticales independientes) de diez niveles cada uno. Cada nivel es una unidad de propiedad exclusiva, por lo que existen diez condóminos por cada condominio independiente. Se tratará, como asunto único del orden del día (y sin complicar aún más el ejemplo con quórum especial de votación), la aprobación del presupuesto para el conjunto condominial. La votación tiene el mismo peso específico en cada unidad de propiedad exclusiva (ya sea en voto por unidad o en voto por indiviso). Las votaciones arrojarán los siguientes resultados generales (posteriormente veremos como contabilizarlos):

Unidad de propiedad exclusiva No.	Condominio "1"	Condominio "2"	Condominio "3"
1	A FAVOR	A FAVOR	A FAVOR
2	A FAVOR	A FAVOR	EN CONTRA
3	A FAVOR	A FAVOR	EN CONTRA
4	A FAVOR	A FAVOR	EN CONTRA
5	A FAVOR	A FAVOR	EN CONTRA
6	A FAVOR	A FAVOR	EN CONTRA
7	EN CONTRA	EN CONTRA	EN CONTRA
8	EN CONTRA	EN CONTRA	EN CONTRA
9	EN CONTRA	EN CONTRA	EN CONTRA
10	EN CONTRA	EN CONTRA	EN CONTRA

Estos resultados se pueden contabilizar de dos maneras distintas. Si consideramos la suma de votos individuales, independientemente del condominio al que pertenezcan, obtendremos el siguiente resultado:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CONDOMINIOS	CONDÓMINOS A FAVOR	CONDÓMINOS EN CONTRA
CONDOMINIO 1	6	4
CONDOMINIO 2	6	4
CONDOMINIO 3	1	9
TOTALES:	13	17

De contabilizarse de esta manera, el asunto a tratar, no sería aprobado.

Si por el contrario, consideramos un acuerdo aprobatorio o desaprobatorio por cada condominio independiente, y le damos valor y peso específico al resultado general por cada condominio independiente, obtendremos los resultados de cada condominio independiente por mayoría de los condóminos de cada uno de ellos:

CONDOMINIOS	CONDOMINIOS A FAVOR	CONDOMINIOS EN CONTRA
CONDOMINIO 1	1	
CONDOMINIO 2	1	
CONDOMINIO 3		1
TOTALES:	2	1

De contabilizarse de esta otra forma, el asunto a tratar sería aprobado.

Baste este ejemplo, por ahora, para demostrar la forma en que el constituyente de un régimen condominal puede inducir las votaciones. El ejemplo pareciera trivial, pero –crease o no– es producto de muchas horas de análisis.

Existen muchas otras variables o consideraciones que tomar en cuenta para la obtención de determinados resultados. Hemos dejado ver lo que pasa con

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

la inclusión de una pequeña unidad de propiedad exclusiva en un condominio cuyas demás unidades de propiedad exclusiva, en un 99.99%, sean propiedad de un condómino. La suma de estos elementos, con algunos otros, dan un valor agregado en la tutela de los intereses específicos de un desarrollador inmobiliario.

No obstante la reflexión anterior, no podemos dejar pasar una disposición de la ley, confusa e incongruente, que se refiere a que esta clase de asambleas (de administradores) estará siempre sujeta a la asamblea general. ¿Se referirá acaso a que el administrador de un condominio independiente debe obrar siempre por mandato expreso de la asamblea del condominio que administre?. O ¿Encontramos aquí un supuesto en que la supremacía de la asamblea general, tratándose de un conjunto condominal y siempre que se traten asuntos comunes inherentes al mismo, se encuentra subordinada a una asamblea general del conjunto, denominada de administradores?. O bien, ¿Los acuerdos de la asamblea de administradores sólo deben cumplirse por la buena fe de los condominios independientes representados?. Cabría preguntar también entonces ¿Más que asamblea de administradores, se trata de un convenio entre todos ellos, en que se requiere el consenso de todas las voluntades para lograr un acuerdo vinculatorio entre todos los condóminos representados?.

La inadecuada redacción o planeación en el caso del conjunto condominal, se aprecia también en el artículo 46 de la ley, cuando determina que, para la elección de los miembros del comité de administración, se celebrará una asamblea general de administradores ¿Luego existe un atinado desatino (valga el pleonasma)?. ¿Podemos fundamentar una asamblea general de administradores, y dotarla de la supremacía en los asuntos inherentes a los bienes comunes del conjunto?. ¿O fue sólo otro error de redacción (y en este caso, ¿Por qué el mismo numeral remite a que dicha asamblea general se celebrará conforme a las reglas previstas por el artículo 33 de esta ley, que se refiere a las asambleas generales de los condominios, digamos independientes?. ¿En último extremo,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

esta asamblea general de administradores únicamente aplica para la elección de los miembros del comité de administración?).

Consideramos que el concepto de asamblea general, en caso de un conjunto condominal, no puede ser igual al caso de un condominio en su expresión elemental. Pareciere que quien o quienes conceptuaron y elaboraron la iniciativa de ley –y posteriormente las modificaciones a dicha iniciativa– sólo hubiesen considerado la aplicación del concepto conjunto condominal, a un conjunto o unidad habitacional (y en un condominio mixto). En efecto, consideremos un conjunto condominal en una Torre – ya no digamos de oficinas– démonos el gusto con el uso habitacional (para continuar con la estrechez de la ley), pero con la variedad de que no es de "interés social", sino que se trata de un desarrollo residencial, en el que se implementó el concepto de "edificio inteligente". Esta edificación –vasta, en palabras de la ley abrogada– por fuerza, debe conformarse de dos condominios independientes. Se establecen como áreas de uso exclusivo a cada uno de ellos, los pasillos internos que llevan a cada una de las unidades de propiedad exclusiva. Los servicios de "edificio inteligente" no conocen de la división implementada por un purismo legal-administrativo. Se prestan e implementan para todo el edificio. Lo que menos importa a los condóminos de estos dos condominios independientes, es quién barre los pasillos de cada uno y cuanto cuesta separar este concepto. Es un todo integral. Los asuntos comunes no pueden dejarse al arbitrio de una asamblea general que conocerá únicamente de asuntos internos, sino de una asamblea –llámese de administradores– que resuelva sobre los asuntos comunes a todos. Toda proporción guardada, es el caso de un desastre natural en que se aplica el Plan DN III, ¡sin importar la soberanía de los Estados!. En el ejemplo mencionado, no podemos dejar al arbitrio de un condominio independiente, lo relativo, por ejemplo, a las fachadas exteriores. Ni al control de accesos (las razones de seguridad no conocen de fronteras jurídicas ni administrativas. Recordemos el primer atentado terrorista al World Trade Center No. 1 con sede en la ciudad de Nueva York. El atentado de bomba en una de las torres que lo

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

conforman fue muy grave -y no obstante la seguridad que a partir de aquel primer atentado implementaron, ambas torres terminaron siendo blanco de uno de los actos terroristas más sangrientos de la historia moderna. También recordemos como, luego del levantamiento del Ejército Zapatista de Liberación Nacional, en 1994, se recibían constantes amenazas de bombas en los principales edificios de nuestra ciudad, al grado tal, que en muchas ocasiones ya se hacía caso omiso de las mismas). La contratación de los seguros de las edificaciones, tampoco puede dejarse a la supremacía de una de las asambleas de un condominio independiente, como tampoco se puede dejar lo relativo a la aprobación de un presupuesto general y el establecimiento de cuotas con que deben colaborar todos los condóminos por los servicios generales y reparaciones a bienes comunes de uso general de todo el complejo. Trasladándonos al caso de una torre de oficinas, las razones de seguridad, en un complejo inmobiliario, dan lugar a que el propio desarrollador encuentre otros nichos de negocios -como apuntábamos en lo relativo al interés de los administradores profesionales- como es el caso de mensajería interna en el megadesarrollo. No es conveniente el dejar pulular por todo un edificio, con un flujo importante de visitantes, a un sinnúmero de mensajeros, entregadores de pizzas, tortas, y toda clase de antojos y caprichos que requieren los condóminos o los dependientes de ellos -de por sí, con los clientes se genera un tráfico de personas importantísimo. Tampoco es conveniente que cada condominio independiente contrate su propio servicio de limpieza, por las mismas razones (recordamos también, recientemente, la "falsa alarma" que se dio el pasado día dieciséis de enero del año dos mil dos, en que se dio la "broma", tipificada como delito -por cierto- de amenazar con que en el edificio que alberga al World Trade Center Ciudad de México, se habían instalado ¡veintiséis bombas!).

No podemos dejar de hacer notar alguna otra incongruencia o insuficiencia en lo relacionado a las asambleas de administradores -generales o no, como se quieran denominar- y que guarda estrecha relación con los quórum.

En efecto, si como hemos dicho, la ley es omisa en lo relacionado a la valorización de los votos, ¿Cómo se deben entender las conformaciones de los quórum para la toma de acuerdos válidos en un conjunto condominal?. La ley otorga un voto a cada administrador representante de cada condominio independiente. Ya nos preguntábamos como se conforma el valor relativo del mismo: si un voto por condominio, independientemente del porcentaje indiviso que represente el mismo, o con relación a éste. Pero si vamos más allá, la problemática puede ser más complicada: ¿Cómo computar los quórum para efectos de legalidad de las asambleas de administradores, y como computarlos para lograr la toma de acuerdos válidos?. Pensemos en cualquier asunto que requiera ser resuelto por la asamblea "extraordinaria" (a excepción de los casos de suma urgencia, que no se encuentran regulados por la ley en cuanto a quórum). En estos se requiere un quórum de asistencia de por lo menos la mayoría simple de los condóminos, y un quórum de votación mínima que represente, de entre el 51% y el 75% del valor total del condominio y en varios supuestos, la mayoría simple del total de condóminos. ¿Pudiéramos decir, por analogía, que tratándose de un conjunto condominal se requiere un quórum de asistencia de por lo menos la mayoría simple de condominios independientes representados, y un quórum de votación mínima que represente, según el caso, el 51% o el 75% del valor total del conjunto condominal y, también en su caso, la mayoría simple del total de condóminos independientes representados?. En tal caso, ¿Cómo deben computarse los quórum de cada condominio independiente?, ¿Qué sucede de lograrse en cada condominio independiente los quórum y las mayorías necesarias, a excepción de en uno o dos de sus condominios?, o bien, si un condominio independiente es representado en su totalidad de indiviso ¿Debe reunirse también en dicho condominio los quórum de asistencia y votación señalados, o bastará que en la conjunción de todos los condominios independientes se logren estos?

En la estructuración de un régimen condominal de un conjunto condominal, cuando existen intereses específicos, no siempre organizar quiere decir lograr el

resultado buscado. A veces, permanecer en la desorganización –a que da lugar la ley– o provocarla, puede tutelar el interés, con objeto de que no se logre un acuerdo perjudicial, o al menos, que de la oportunidad de excepcionarse y litigar la legalidad de los mismos, a efecto de cuando menos hacer dilatorios los procesos que permitan amortizar las inversiones e intereses reservados.

Como vemos, pleonásticamente es complejo lo complejo. ¡Y la nueva ley no ayuda!

Pasando ahora a lo relativo a la administración del conjunto, se ha impuesto un verdadero galimatías, en lo conceptual y en lo relativo al número de personas que tienen que intervenir:

Se establece la forma de administración y de elección para la administración de los bienes de uso común del conjunto, a través de un comité de administración, conforme a lo establecido por los artículos:

"45.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por: I. Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 43; II. Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y III. Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.";

y,

"46.- Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 33 de esta ley, convocando a cada uno

de los administradores de los condominios que integren el conjunto condominal para que mediante sus votos se elija al comité de administración, en el entendido de que cada administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio."

Posteriormente, para tratar lo relativo al comité de vigilancia de los conjuntos condominales, la ley dedica los artículos:

"50.- Los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador. La integración del comité de vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de esta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores;"

y,

"51.- Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 49 de esta ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal."

Es necesario hacer una explicación previa y adicional, relacionado con la administración condominal, misma que nos servirá para entender mejor el punto al que queremos llegar:

Tenemos como antecedente básico, la necesidad de tutela de las grandes "colonias condominales" (expresión utilizada en su ponencia por el Colegio de Notarios del Distrito Federal), o de los conjuntos o unidades habitacionales (como se refería la ley abrogada, y por reminiscencia, la vigente). El entonces Procurador Social del Distrito Federal, doctor Javier González Garza, en entrevista al periódico "Reforma", publicada en Julio de 1998, puntualizó:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Actualmente se ha detectado que el 64 por ciento de los conjuntos habitacionales se encuentran deteriorados, y el 80 por ciento carece de administración".¹⁴⁸

El reportaje anterior, encuentra también sustento en la publicación denominada "Bitácora", semanario interno del Gobierno del Distrito Federal, en cuyo número 11 encontramos:

"El 80 por ciento de los condominios carece de una administración reconocida, lo que provoca que se incrementen los conflictos. ... La Procuraduría Social estima que el 80 por ciento de los condominios carecen de administración, lo que ha provocado que se incrementen los conflictos derivados de la invasión de áreas comunes, morosidad en el pago de cuotas, inseguridad y apropiación de estacionamientos. Todo ello en detrimento de la calidad de vida."¹⁴⁹

De resultar cierto el dato estadístico —ya que no es lo mismo la carencia de administración, contra la carencia de administración reconocida (habrá que conocer y analizar los factores utilizados, máxime cuando dicha Procuraduría estaba en plena "campaña" para la consecución de facultades)— consideramos que lo peor que pudo hacerse, es desmotivar la actividad de administración condominal.

En efecto, si tenemos un 80% de condominios (sin sumar los independientes resultantes de un conjunto condominal, como podría haber sido el caso) sin administración, es de preguntarse si las medidas legislativas tomadas la fomentan: Sanciones pecuniarias a quien no lleve una administración "como se debe"; para la administración condominal en un conjunto condominal, para todo el conjunto se requiere un comité de administración; adicionalmente, ahora se requiere de un administrador —en lo particular— por cada condominio independiente (esto es, exponenciar la carencia). ¿Es así como quieren motivar la actividad de administración condominal? ¿O acaso —inocentemente— la

¹⁴⁸ Nota aparecida en el periódico "Reforma". Sección Ciudad y Metrópoli, Viernes 17 de Julio de 1998, p. 4B.

¹⁴⁹ Semanario Interno del Gobierno del Distrito Federal "Bitácora", No. 11. p. 1.

Procuraduría Social estuvo muy lejos del proceso de cabildeo legislativo?.

Es cierto que hay que crear una necesidad para luego resolverla. Pensamos que así lo hizo la Procuraduría Social. En términos de negocio —y no siempre— puede ser ético. Pero no es lo mismo solicitar una ampliación de facultades para fungir como árbitro de quienes la designen, que fomentarse su propia clientela por incongruencias o insuficiencias legales o situaciones que de por sí, pueden generar conflictos. Dentro de algunas otras peticiones o sugerencias de modificación de la ley condominal y legislación afin, se formuló con mucho eco, la relativa a la creación de “Tribunales Condominales” para conocer exclusivamente de asuntos de esta materia, para “descongestionar” a los tribunales del orden común. Nada más inexacto que el sustento de dicha petición: ¿Cómo es posible que no se haya sentado jurisprudencia alguna en cuestión condominal, habida cuenta de las innumerables lagunas, insuficiencias e incongruencias legales existentes?¹⁵⁰ De hecho, el número de tesis aisladas con relación al tema es tan poco representativo, que consideramos que no vale la pena hablar de ello. Sin lugar a dudas y con el ferviente deseo de equivocarme, el énfasis protagónico de la Procuraduría Social, será causa de muchos antagonismos condominales. Las reformas a la ley condominal, en lo referente a esta Procuraduría, han comenzado a reflejar la incapacidad de la misma. Si vemos las reformas al capítulo IV, tres de las mismas están destinadas a liberar a la Procuraduría Social de los plazos a que anteriormente estaba obligada, dentro de los procedimientos en que interviene. ¿No hubo nuevamente cabildeo? ¡Y en resultado del mismo, solo hace patente su incapacidad!

Como comentario personal, mencionaremos que, para la elaboración de

¹⁵⁰ La gran mayoría de asuntos condominales que pudieren presentarse, serían relativos al cobro de cuotas condominales. Sin lugar a dudas, el más grave problema condominal existente es el relativo a la morosidad de los condóminos, y al respecto encontramos entre otras, las siguientes dificultades prácticas de cobro: a) Cuotas generalmente de bajos importes, máxime tratándose de Unidades Habitacionales, donde habrá que esperar que el principal y accesorios sumen tal cantidad, que hagan “viable” en términos de “costo-beneficio” la recuperación extrajudicial o judicial de la cartera; b) La falta de integración de la documentación necesaria para el cobro; c) La falta de interés de los Administradores en recuperar la morosidad; d) La carencia de vía en los juzgados de paz civil para promover ante ellos en la vía ejecutiva civil.

esta monografía, acudí en el mes de septiembre de 1998, a la Procuraduría Social, con el responsable del "Centro de Atención Condominal", en búsqueda de datos estadísticos, informes oficiales o cualquier información que pudiese servirme en la elaboración de este estudio. Luego de explicar la razón de nuestra presencia, se nos mencionó la inexistencia de información como la que solicitaba, y se nos dijo que los asuntos de que habla conocido dicha Procuraduría no eran representativos dentro del universo condominal existente (en su dicho, cerca de 7,000 asuntos desde su creación). También hemos de mencionar que, varios años antes, ya en pleno funcionamiento esta Procuraduría, acudimos para efectos de asesoría para la constitución de un condominio de condominios, encontrándonos no sólo inexperiencia en el tema, sino también desconocimiento, máxime tratándose, como ocurría en la especie, de un condominio comercial y de servicios multimodal.

Por tales razones (apuntamos, desde luego, con base a nuestra experiencia personal), consideramos que, conforme a las nuevas facultades asignadas a esta Procuraduría Social, las atribuciones encomendadas están más allá de su capacidad. Como se diría coloquialmente, "se sacaron un tigre en la rifa".

Retomando lo principal, imaginemos un conjunto condominal en que –sin apartarnos mucho de la realidad– encontramos su conformación con 25 condominios independientes:

Tendremos, en consecuencia (y sin contar con el personal operativo), un organigrama de aproximadamente: 3 personas en el comité de administración (un administrador, un secretario y un tesorero); 25 administradores, representantes de los condominios independientes.

Considerando el mínimo legal, esto es, dos miembros del comité de vigilancia por cada condominio independiente, tendremos a 50 miembros del comité de vigilancia (que para efectos del comité de vigilancia del conjunto

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

condominal, implican a 25 miembros del mencionado comité: los presidentes de cada comité de vigilancia de cada condominio independiente). Cabría recordar que el cargo es honorífico, y aún así, el estar sujeto a sanciones por parte de la Procuraduría Social.

En total, contabilizando a la baja, estamos refiriéndonos a la cantidad de: 53 personas involucradas, cuando menos, en un conjunto condominal como el especificado. Si contamos en número de dos a los miembros del comité de vigilancia de cada condominio, estamos hablando de 78 personas. Y si consideramos el máximo de 5 personas por comité de vigilancia (que la ley, también de manera inadecuada establece el número de miembros "... dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva...";¹⁵¹ debiendo depender de lo que elija la asamblea respectiva, respetando en todo caso el derecho de elección de minorías), involucraríamos a 153 personas. ¿De qué se trata?. Si no se podía motivar a un administrador —obviamente tampoco a los miembros del comité de vigilancia (que al no haber administrador, no tiene razón de existir)— ahora y con sanciones —adicionales a las responsabilidades que nunca han dejado de tener— ¿Se hace más atractivo el aceptar un cargo?.

Por su número de participantes, cada junta del comité de vigilancia de conjunto condominal se asemejará a una asamblea condominal, o cuando menos, de administradores.

No queda más que preguntarse ¿Habría querido la Procuraduría Social generar fuentes de empleo en la administración condominal?. De ser así, no encontramos justificación a la tan promovida "autoadministración condominal".

Hablando de "autoadministración condominal", prevemos que, esta forma de administración en un conjunto condominal, se practicará con mayor incidencia.

¹⁵¹ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 47.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Si bien no será recurrida en el comité de administración –cuya función se revierte a una mayor profesionalidad– estimamos que en los condominios independientes tendrá que darse. Imaginemos el costo que tendrían que sufragar los condóminos para mantener un organigrama administrativo de la magnitud prevista (o irresponsablemente imprevista) por la ley. Lo que generalmente ocurre en los complejos condominales bien organizados, es que el administrador del conjunto, es a su vez, el administrador de los condominios independientes.

En franca cosecha sobre lo mencionado, encontramos la siguiente cita relativa a quien puede mejor conducir la administración en un conjunto (cuando menos habitacional, como se trataba con anterioridad), en que sin lugar a dudas –más no a suspicacias (siempre hay un interés específico)– la autora es una administradora profesional de condominios, y haciendo referencia a los errores más comunes en un condominio (teniendo como marco jurídico a la ley abrogada al escribir su libro, pero sin variar su esencia, sino haciendo más patética, en todo caso, la reforma legislativa), señala:

“f) Nombrar a un Administrador por Edificio tratándose de un Conjunto Habitacional. Una vez más, insisto en que la división debilita. De modo que nombrar tres administradores, uno para cada edificio de un conjunto habitacional, predispone a la diversidad de criterios; no sólo entre ellos mismos, sino entre todos los condóminos en general; obstaculiza desarrollar una actividad ideada para ser llevada a cabo por una sola persona, impidiendo que puedan efectuarse obras de beneficio común para la unidad habitacional en su totalidad. Recordemos que el administrador debe actuar como secretario de la asamblea general; siendo tres los que fungen como tales, la situación se complica. Son muchas más las labores de administración que requieren ser llevadas a cabo por un solo individuo, a fin de que resulten funcionales; por ejemplo, tratándose de pagos al personal de servicios, común a los tres edificios o pagos de luz, agua, etcétera, también de utilidad comunitaria, éstos han de estar a cargo de una sola persona, evitando que surjan fricciones, entre administradores, en cuanto a las aportaciones correspondientes a sus respectivos edificios. El administrador de un condominio habitacional, de dos o más edificios, ha de ser siempre una sola persona, ya sea física o moral. Tomar en cuenta esta disposición del reglamento, el cual siempre menciona al administrador y no a los administradores, del

conjunto habitacional, simplificará las cosas, y ha de ser atendida como es debido."¹⁵²

Cuando no intervenga el interés específico, habrá que ser más profesional en la estructuración de un régimen condominal (lo que siento difícil se haga motu proprio por un desarrollador inmobiliario, por lo que ésta tarea deberá ser asumida con mayor responsabilidad por los notarios públicos a quienes se les encomiende la elaboración del régimen). En efecto, habrá que cuidar los poco prácticos efectos de la ley en la constitución de un conjunto condominal que no sea del tipo que hemos denominado forzoso. Ejemplifiquemos: Un desarrollo con dos torres habitacionales, –autosuficientes cada una– que consten de 60 unidades de propiedad exclusiva. Establezcamos reglamentariamente las asambleas de sección, pero no les compliquemos la vida a los condóminos estableciendo un conjunto condominal –que bien pudiese conformarse voluntariamente.

Continuando en el análisis de las disposiciones legales aplicables al conjunto condominal, encontramos que dentro de las facultades y obligaciones correspondientes al administrador, la fracción III del artículo 43, establece: "Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores". Por su importancia, trataremos este punto a mayor profundidad más adelante.

Finalmente, luego de derogarse afortunadamente el artículo 54 de la ley, que se refería a quienes deberían de elaborar el reglamento correspondiente, lo que implicaba un verdadero absurdo en cuanto a la forma de instrumentación (que nos llevaba a elucubrar sobre la enorme duda filosófica-existencial que consiste en tener la certeza sobre que fue primero, si el huevo, o la gallina), queda el reformado artículo 55:

¹⁵² De Almeida, Margarita C., "Como llevar la "fiesta en paz" en Condominio. Primera Edición, Editorial Libra, Junio de 1994, México, pp. 82 y 83.

"El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del Art. 10 de esta ley. Asimismo deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente ley."

CAPÍTULO 5

ESTRUCTURACIÓN DE UN "CONJUNTO CONDOMINAL", EN EL DISTRITO FEDERAL

Antes de adentrarnos en este tema, que figura como principal de esta monografía, debemos señalar que, el análisis que presentamos a continuación, lo hacemos como unos perpetuos interesados y estudiosos del tema, y que la praxis en la materia nos ha llevado a innumerables cuestionamientos y dudas, muchos de los cuales han sido resueltos en base a creatividad, imaginación y hasta donde es posible, con el más cercano apego a la ley (en razón de su insuficiencia e incongruencia), con gran soporte en la autonomía de la voluntad.

Quienes conocen profundamente el tema y su complejidad, no podrán menos que compartir el criterio que versa coloquialmente: "La configuración de un régimen condominal para un determinado condominio, es, en el mejor de los casos, como hacer un traje a la medida."

Cada desarrollo es distinto, sus formas constructivas son distintas, la magnitud del mismo también es diferente, los intereses específicos que se guardan o que los motivan tampoco son similares, las autorizaciones o permisos específicos que puedan en su caso conseguirse pueden ser únicas y distintas a cada desarrollo, las configuraciones en usos y destinos no son iguales en muchas ocasiones, los tiempos de ejecución de las obras o etapas constructivas difieren en cada desarrollo, los recursos económicos por destinarse y la ingeniería financiera de cada complejo inmobiliario no son iguales y, en fin, existen razonamientos multifactoriales que conllevan a una determinada estructuración del régimen condominal.

También la manera de pensar, de interpretar, de involucrarse y

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

comprometerse, la creatividad, la preparación profesional, el nivel de cabildeo con autoridades, la experiencia y el interés específico, de quien o quienes estén al frente de la constitución de un determinado régimen condominal, influyen subjetivamente en la configuración del mismo.

Por las razones expuestas, hemos compuesto este capítulo con consideraciones para la estructuración de un régimen condominal en un conjunto condominal, no buscándose, en ningún momento, servir de guía para tal fin. Las consideraciones que hacemos deben someterse al análisis subjetivo de lo que se busca o espera en determinado desarrollo, conteniéndose una forma de prever situaciones que, usualmente, nadie explica.

Esperamos poder dar una visión panorámica e integral de los distintos "quid" que deben tomarse en cuenta al emprender la difícil y entretenida hazaña de estructurar un régimen condominal de un conjunto condominal, para que, si los tiempos de instrumentación lo permiten, puedan configurarse administrativa y organizativamente de manera que contribuyan a un mejor funcionamiento y faciliten la vida condominal, al mismo tiempo de tutelar —lo mejor posible— los intereses patrimoniales que pueda tener un desarrollador determinado.

Con el presente no tratamos de imponer una forma de interpretar o de pensar determinada, sino de compartir los pensamientos e interpretaciones a que ha llevado la falta de una clara, suficiente y sencilla regulación legal en la materia. Habrá quienes no estén de acuerdo con lo que exponemos, pero el simple hecho de llevarlos a pensar soluciones e interpretaciones distintas, nos brindan la seguridad de que facilitarán la evolución de esta tan interesante especialidad de la institución.

Hemos manifestado ya muchas ideas que conllevan a concluir que, la estructuración de un régimen condominal en un conjunto condominal, es algo sumamente complejo. Por tal razón, habremos de señalar las consideraciones

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

que pensamos deben tomarse en cuenta en la conformación del conjunto en una manera determinada.

5.1.— CONSIDERACIONES EN FUNCIÓN A:

5.1.1.— EL DESARROLLO Y EL NEGOCIO INMOBILIARIO.

Como apuntábamos ya en las consideraciones preliminares, es punto de partida el saber la clase de desarrollo y los productos inmobiliarios que se desean gestionar, así como la clase de negocio inmobiliario en que se desea participar.

La definición de lo anterior, conjuntamente con los demás factores que intervienen para lograr una adecuada instrumentación de la estructura condominal, nos llevará a una correcta planeación del mismo.

Llevado el caso a un conjunto condominal cuyo destino sea el habitacional, hemos mencionado que, generalmente, no se guarda interés específico alguno más allá de lograr un máximo de rendimiento al capital invertido, por lo que se buscará comercializar la mayor parte de áreas explotables. La posibilidad de determinar como un "elemento anexo"¹⁵³ o de otorgar el uso exclusivo de determinados espacios que no reportan mayor utilidad más que a algunos condóminos, por su ubicación, suele ser el claro ejemplo de lo mencionado. Además, será causa de disminución de los conflictos condominales que se generan por la idea del abuso en la apropiación de áreas comunes, aún y cuando en la realidad condominal se presenta en extremo.

¹⁵³ Consideramos incorrecto el uso de las palabras "elemento anexo" utilizadas por la ley vigente, en razón de que se contraponen tanto con la forma en que se utilizaba en la ley anterior, como en la que se utiliza en el artículo 951 del Código Civil. En efecto, éste último ordenamiento y las legislaciones anteriores, se refieren a que "anexo" es el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, y no algunos "elementos" que conforman parte de la unidad de propiedad exclusiva, aunque se encuentren separadas físicamente de la principal, por conformarse como una unidad jurídica.

En efecto, la ley, en su artículo 27, establece como regla general:

"En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos."

Posteriormente, continúa el precepto legal citado, con la excepción a la regla general, al señalar:

"Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Así mismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble."

La excepción antes transcrita fue resultado de una reforma al numeral en que se haya. En efecto, siendo exactamente el mismo texto, anteriormente la salvedad debería encontrarse establecida en el reglamento condominal, y ahora deberá señalarse en la escritura constitutiva del régimen. ¡Vaya cambio trascendente que lograron los legisladores! Para efectos prácticos, al constituyente le da exactamente igual situar la salvedad en un instrumento condominal, que en otro, máxime ahora que el reglamento condominal también es elaborado por el mismo constituyente del régimen. Como analizaremos mas adelante en esta obra, no existe una lógica en la conformación de cada instrumento, llegando a confundirse, sin mayor importancia, mas para aquel que guarde un interés específico en el desarrollo.

Por consiguiente, pueden tomarse dos alternativas: a) Los jardines, patios o espacios que puedan ser aprovechables por una unidad de propiedad exclusiva, se determinan como "elementos anexos" a la unidad de propiedad exclusiva de que se trate; o b) Se determinan como áreas comunes de uso

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

exclusivo a determinado o determinados condóminos, considerando que los derechos adquiridos por un condómino --máxime el propietario / comercializador del propio desarrollo-- no pueden ser objeto de modificación por la asamblea general, sin el expreso consentimiento de éste.

Muchas veces, es mayor motivo de molestia el saber que alguien está utilizando algo por lo que no pagó, que el mismo hecho de su utilización, aún y cuando no le reporte beneficio alguno al inconforme.

Además, no se trata del abuso de un condómino, como pudiere pensarse cuando el apoderamiento se da sobre un espacio determinado como área común de uso general, sino que de origen se encuentra destinada al uso exclusivo de determinado condómino, debiéndose reglamentar, en todo caso, las limitaciones específicas en el uso del espacio en cuestión (como puede ser el destino determinado, v.g.: en el caso de un jardín: la prohibición de construcción y de utilización como tendedero, estacionamiento, etc., así como la obligación de mantenerlo en perfecto estado, para que sirva de ornato al conjunto en general).

Existe también el supuesto de reserva de propiedad o de uso, en determinadas áreas de las azoteas, de ser factible y de estar ubicado el inmueble para tales fines, para la comercialización de espacios publicitarios a través de la colocación de los anuncios denominados comúnmente como "espectaculares", requiriéndose un mínimo de espacio para la colocación de las estructuras correspondientes.

No podemos dejar de mencionar que, en ocasiones frecuentes, el desarrollo inmobiliario no es el negocio en sí mismo, sino la construcción que implica o que se requiere.

En grandes consorcios constructores con planeación corporativa, se constituyen distintas sociedades con el fin de asegurar a la principal empresa y

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

actividad del consorcio, la contratación de los trabajos de obra, que es en donde pudieren tener o canalizar la mayor parte de las utilidades del desarrollo, siendo en consecuencia la actividad inmobiliaria, secundaria o complementaria de la principal, que es la propia construcción. En consecuencia, muchas empresas inmobiliarias se constituyen con el fin específico de "conseguir" obra a la sociedad principal del grupo.¹⁵⁴ Por esta razón, también pueden ser frecuentes las ocasiones en que se construye un desarrollo sin importar el máximo rendimiento en la explotación comercial de determinados espacios, determinándolos comunes, y para los efectos que aquí nos interesan, mencionaremos por último que, salvo por algún problema técnico constructivo de difícil u onerosa solución, el factor de comercialización puede incluso llegar a carecer de principal importancia.

Debemos mencionar también, que en no pocas ocasiones, la magnitud de un desarrollo, en que convergen destinos heterogéneos y las muy diversas "formas constructivas", dando lugar a un condominio mixto, donde se comprenden muchas unidades de propiedad exclusiva, donde la construcción y desarrollo se lleva por "etapas", el contemplar estas, sus alcances, tiempos y cuidado de contingencias, constituyen otros factores de importancia en la planeación de la estructuración del régimen condominal.

En la estructuración de un régimen condominal para un conjunto condominal complejo, con variables o factores como los comentados en el párrafo que antecede, debemos partir de una premisa: Se constituye un solo régimen condominal "general" que da lugar a la constitución de varios regímenes condominales "específicos" por cada uno de los condominios independientes que conforman, conjuntamente, al conjunto condominal. El régimen condominal "general", se ha denominado también, como hemos apuntado y para dar una idea

¹⁵⁴ Esto sucede no solo en desarrollos inmobiliarios, sino en desarrollos de infraestructura urbana, donde lo que se busca no es la operación propia de determinado servicio o concesión, sino la ejecución de los trabajos de obra, creándose en consecuencia sociedades "cascarones" que dejan "apasivarse" y que al fin de cuentas si tienen beneficios adicionales son bienvenidos y si no, cubrirán sus adeudos con la operación propia, cuyos flujos son usualmente las fuentes de repago y garantías de los créditos tomados.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

más clara, como régimen maestro, del cual se desprenden o conforman aquellos regímenes condominales independientes que se comprenden cada uno de no más de 120 unidades de propiedad exclusiva. Al quedar comprendidos todos los condominios independientes en un solo predio, y al tener áreas y bienes generales comunes a todos los condóminos, existe un solo indiviso de propiedad, mismo que en cada condominio independiente se traducirá en "equivalentes" para lograr la equiparación al 100% dentro del mismo.

Con tal motivo, la declaración de voluntad para la constitución del régimen de propiedad en condominio, se da respecto del inmueble en que se desarrolla, señalándose que se otorga como un conjunto condominal y que se integra de "tales y tales" condominios independientes, constituyéndose también (de ser el caso), uno o más de los condominios independientes que conformen dicho conjunto condominal. Mencionamos uno o más, porque en la práctica se ha considerado que es posible constituir los regímenes condominales de los condominios independientes en etapas, considerando que todos estos regímenes individuales formarán parte integrante del régimen maestro o conjunto condominal. Para estos efectos, es importante contar con un plan general de todos los regímenes condominales que formarán parte del régimen maestro, debiéndose contar con, cuando menos, el porcentaje de indiviso que representará cada uno de los condominios independientes, así como con la descripción de los bienes comunes de uso general a todos los condominios del conjunto.

Conforme a la ley vigente, consideramos que deben establecerse, de manera general, los bienes comunes de uso exclusivo a cada uno de los condominios independientes, ya que ésta "pre-calificación" es a la que se refiere el concepto en ley de conjunto condominal.

En caso de que el concepto integral del desarrollo se desplante en distintos predios, separados por una vialidad pública pero unidos constructivamente por puentes aéreos o subterráneos, de haberse conseguido el permiso administrativo,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

temporal y revocable, de las autoridades correspondientes, deberá constituirse –de ser el caso– un conjunto condominal por cada uno de los predios que intervienen en el desarrollo. Se ha analizado e instrumentado que la mejor interrelación de los mismos, se establece por medio de servidumbres y a través de identificar, mutatis mutandis, las obligaciones y derechos que se establezcan en las escrituras constitutivas y en los reglamentos condominales de cada uno de los predios involucrados, sujetando las modificaciones de los regímenes, a condiciones de muy difícil cumplimiento.

5.1.2.– LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.

El factor de comercialización es esencial para una adecuada prevención en la estructuración del régimen condominal. Hemos dicho que la comercialización, en la gran mayoría de los casos, es una de las principales fuentes de recursos que permiten la conclusión de un desarrollo. Constituye una muy importante fuente de financiamiento, y en todo caso, de amortización de otra clase de financiamientos distinta a las aportaciones de los socios inversionistas, e incluso, para estos últimos, ya que la premisa de rendimiento de la inversión es lo que promueve la participación de los socios.

Un desarrollo inmobiliario, generalmente, se va determinando en definitiva conforme va avanzando su comercialización. Este principio es más claro en aquellos desarrollos destinados a otros usos distintos a habitación, en que los requerimientos de los clientes suelen ser muy diferentes, dependiendo del giro comercial que exploten, ante todo, tratándose de centros comerciales, cuando se trata de comercializar las que se denominan comercialmente como tiendas “anclas” o tiendas “gancho”.

Así es como también reconocemos en este factor de comercialización una

variante adicional para un elemento crítico: la conveniencia del momento en que habrá de constituirse el régimen condominal, aún y cuando se tengan cumplidos todos los requisitos establecidos por la ley para poder hacerlo.

No obstante que la conveniencia del momento de constitución del régimen condominal puede ser multifactorial, la comercialización puede constituir, sin duda, una de las variables más importantes para una adecuada determinación al respecto.

En un régimen condominal de grandes dimensiones, cuya constitución pudiere implicar fortísimos gastos de dinero, no se puede dispendiar en modificarlo posteriormente, habida cuenta de la necesidad de contar con la aprobación de los condóminos ya existentes.

Para reforzar la idea de la importancia de la comercialización, ejemplificaré con la forma de desarrollar un centro comercial:

Pensemos en desarrollar un centro comercial, en el que el "lay-out" contempla inicialmente una o varias tiendas de las comercialmente conocidas como "anclas" o "ganchos" (que las hemos conceptualizado como aquellos establecimientos mercantiles de gran magnitud, que generan un flujo importante de clientes que permite a varios comerciantes medianos o pequeños, colocarse a su alrededor y aprovechar este flujo de clientes generado por estas negociaciones mercantiles), por ejemplo las tiendas departamentales (Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears, JC Penny, Dillard's, Rodoreda (en Puebla), etc.); o las tiendas de autoservicio —algunas de ellas, de mayor tamaño, denominadas ahora por las mismas como hipermercados— (Aurrera, Gigante, Comercial Mexicana, Auchan, Carrefour, Soriana, Chalita, Chedraui, etc.). Imaginemos también poder incluir algunas "sub-anclas", que son menos grandes que las anteriores (como: Mix-Up, Sanborns, Home-Mart, Office Max, etc.). También compondremos el centro comercial, con un "pasaje comercial" de —digamos—

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ciento ochenta locales comerciales.

En el ejemplo, lo más probable es que la constitución del régimen condominal se lleve al cabo una vez que se tengan contratadas a las tiendas "anclas" y "sub-anclas", ya que son éstas las que modifican el proyecto en base a sus necesidades, conveniencia, requerimientos y giros comerciales.

Estas tiendas pueden pretender, por ejemplo, dar mayor amplitud al área de estacionamientos, cambiar su ubicación para mejorar el acceso de sus clientes a las tiendas, o bien, ampliar las dimensiones de los cajones de estacionamiento para que sus clientes sientan mayor comodidad al descender o ascender a sus vehículos; e incluso modificar la distribución de ubicación angular de dichos cajones (esto último, por ejemplo, puede representar una gran diferencia para el desarrollador, ya que la densidad de un máximo de locales comerciales, se da también en función al número de cajones de estacionamiento que debe contemplar conforme al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal¹⁵⁵).

En consecuencia, mientras no se tengan definidas y contratadas las tiendas anclas (y en su caso las sub-anclas, considerando que la contratación de éstas puede ser menos importante para los fines perseguidos, en atención a que, por sus propias características, muchas de ellas se desarrollan usualmente en una sola planta y su área de propiedad exclusiva puede resultar de la fusión física de varios locales comerciales), no puede contarse con los planos definitivos, ni seguramente con el porcentaje de indiviso que les correspondiere a las unidades de propiedad exclusiva resultantes.

Si bien, como comentábamos anteriormente, existe la posibilidad de modificar el régimen, esto puede resultar sumamente oneroso, además de complicarse al requerirse la conformidad de los demás condóminos (esto último

¹⁵⁵ El artículo Noveno Transitorio del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, nos señala los requisitos mínimos para estacionamiento, conforme a los usos y destinos inmobiliarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

podiere ser salvable, conociendo de casos en los que al formalizar los contratos de las unidades de propiedad exclusiva, se impone al cliente la obligación de otorgar para tales efectos, un poder especial irrevocable sin la obligación de tener que rendir cuentas al mandante, con las consecuencias o complicaciones que esto pudiere presentar. Debido a las limitaciones que se contienen en la ley vigente, la representación debe otorgarse y/o a varias personas –aprovechando una forma de interpretación de la ley– o mediante un Poder otorgado ante Notario Público).

Es importante recordar que, mientras no se constituya el régimen condominal, estaremos en posibilidad de incrementar o disminuir las áreas de las unidades de propiedad exclusiva, según los requerimientos de los clientes y el comportamiento del mercado. Normalmente el incremento de áreas no representa problema, en atención a que se pueden fusionar cuando menos físicamente distintos espacios inmobiliarios contiguos de tamaño pequeño o regular. Por lo que hace a disminuir el área de las unidades de propiedad exclusiva, siempre será más fácil comercializar espacios inmobiliarios pequeños, en atención a que se vuelven accesibles a mayor número de clientes potenciales. En algunos casos, los constituyentes de condominios que no logran colocar oportunamente (entiéndase, con antelación a la constitución del régimen condominal y que por alguna causa no les es conveniente dilatar más su constitución), diversos espacios condominales de una amplitud considerable (digamos, un piso de ochocientos metros cuadrados), hacen de él una sola unidad de propiedad exclusiva, reservándose el derecho de poder constituirlo como un condominio independiente incluso dentro del propio condominio del que forma parte.

Casi pudiéramos afirmar que, mientras no se comercializa en su totalidad un desarrollo inmobiliario, el mismo es, metafóricamente, un ente con movimiento, cambiante conforme a las circunstancias y requerimientos del mercado. Por lo mismo, habrá que tener la suficiente agudeza y creatividad para comprender y prever las situaciones que pudiesen presentarse.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

5.1.3.- LA CONFORMACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS Y DE LOS COMUNES.

La adecuada esquematización y clasificación de los bienes privados o de propiedad exclusiva, y de los comunes —de uso exclusivo o no- es primordial en la estructuración de un régimen condominal, desde en el condominio en su forma más elemental, y cuanto más en un complejo condominal que conforme a un conjunto condominal, recordando que la conceptualización de este último conlleva, por ley, una condición de "pre-calificación" de bienes para su configuración. Esto es, la determinación de áreas de uso exclusivo para cada condominio independiente que se conforme, así como la existencia de áreas de uso común para todos los condóminos del conjunto (siendo ésta última condición innecesaria de señalarse, pues es requisito de existencia de cualesquier condominio).

Se ha dejado por completo que el propietario original, como constituyente del régimen condominal, sea quien establezca el destino privado o común —y en este último caso, restringido o no— de las áreas que componen a un condominio independiente y a un conjunto condominal.

Ejemplificaremos lo anterior con un producto inmobiliario sencillo y que encontramos en todos los condominios nuevos, por requerimiento de ley: Los cajones de estacionamiento (la salvedad se admite principalmente en los edificios construidos ha muchos años, que no cuentan con área de estacionamiento y que se han convertido a régimen condominal):

Un cajón de estacionamiento, en cuanto a su régimen de propiedad, puede configurarse de maneras distintas, a voluntad del constituyente del condominio (pudiendo tener una razón determinada): Puede conformarse como unidad de propiedad exclusiva, lisa y llanamente; o como parte integrante de la unidad de propiedad exclusiva principal (departamento, oficina o local), formando

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

una unidad jurídica inseparable, en la forma que ahora determina la ley como "elemento anexo"; o bien, puede ser área común a todo el conjunto condominal, pudiendo ser utilizado indistintamente por cualquier condómino de cualesquier condominio independiente; o área común a todo el conjunto condominal, pero de uso exclusivo únicamente de los condóminos de determinado condominio independiente; o área común de uso exclusivo de un condominio independiente y aún en este, individualizado al uso asignado o exclusivo de determinado condómino¹⁵⁶.

Como vemos, únicamente utilizamos el ejemplo de un elemento sencillo en un condominio, como lo es un cajón de estacionamiento, para poder dimensionar la conformación de los demás bienes que lo integran.

Como hemos comentado, la prevención de la explotación comercial de un espacio inmobiliario, es el que da la pauta para su conformación final. El desarrollador inmobiliario buscará, en todo momento, la mayor rentabilidad en el desarrollo que lleve a cabo.

Con tal motivo, procurará explotar comercialmente cuanto espacio inmobiliario pudiere ser aprovechable, generándose alternativamente una importante inercia de negocios adicionales.

Como cualquiera ha podido constatar, hasta en los sanitarios de uso público de los restaurantes, las paredes en que se soportan los mingitorios pueden explotarse con efectos publicitarios, "rentando" las mismas a empresas publicitarias, o bien, servir también para incorporar máquinas expendedoras de distintos productos (cremas, refrescantes del aliento, pastas de dientes,

¹⁵⁶ Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna, al comentar la fracción I del artículo 25 de la ley vigente, señalan: "Es importante destacar, que la prevención respecto a las áreas de estacionamiento consideradas propiedad común, obedece a que existen áreas de estacionamiento privativas, cuya condición precisamente las sustrae del uso general de los condóminos." Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (Comentada, Concordada y con Jurisprudencia), Editorial Porrúa, México, 2000. p. 41.

preservativos, etc.).

Tenemos otros ejemplos de aprovechamiento de espacios que parecieren inútiles, y que pueden ser comercializados, como el caso de los teléfonos públicos, las máquinas expendedoras de refrescos o de golosinas, o bien, los cajeros automáticos. Los muros y fachadas que lo permitan, siempre serán una buena opción para fines publicitarios. De tratarse de una edificación suficientemente alta, podrá comercializarse bastante bien la instalación de antenas para emisoras radiofónicas o televisivas (aunque la vía satelital comienza a desplazarlas).

Sirva lo anterior para reforzar, con lo mencionado en las consideraciones en función al factor de comercialización, el que siempre debe pensarse en la posibilidad de explotación de diversas áreas y tener extremo cuidado al delimitarlas como privativas, comunes generales, o comunes de uso asignado o exclusivo.

El factor de prevención de explotación de distintas áreas, para la determinación de su configuración privada o común, debe basarse siempre en expectativas reales de comercialización, pues también puede jugar en contra de los intereses del desarrollador inmobiliario el reservarse grandes extensiones como unidades de propiedad exclusiva, para lo que se le pudiere ocurrir con posterioridad, ya que le generaría una serie de sobrecostos que, en lugar de beneficios, le pudieren representar importantes gastos innecesarios.

Una vez constituido el régimen condominal, existiendo otros condóminos (y en consecuencia, otros intereses), consideramos difícilísima la conversión de un área común, en área de propiedad exclusiva (salvo que se quieran compartir los beneficios, y aún así...). De ahí lo importante de una planeación estratégica detallada.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Pensemos algunos supuestos que pueden presentarse por los efectos colaterales que pueden derivarse de la determinación de áreas: Si a determinado espacio inmobiliario que se pudiera utilizar para su explotación comercial, se le configura como unidad de propiedad exclusiva (directa o indirecta, formando en este último caso una unidad jurídica de algún otro producto inmobiliario "principal" en el desarrollo, al que en palabras de la ley vigente se le denominará "elemento anexo"), se elevaría el valor de los activos inmobiliarios del desarrollador, el costo de asegurarlos sería mayor, así como las cuotas de mantenimiento (como regla general), el impuesto predial también se incrementaría, etc.

Sin embargo, no todas son desventajas: Pudiere incrementarse el valor del voto en las asambleas, por representar un indiviso mayor (con las salvedades a que se refiere el Título Quinto de la ley, que no merecen mayor importancia por las razones que hemos esgrimido en todo este trabajo); pueden hacerse modificaciones físicas en el interior, de ser el caso, con las limitaciones generales que se establezcan para las obras que se autoricen llevar al cabo en las unidades de propiedad exclusiva.

¿Qué pasaría si estos mismos espacios se configurarían como áreas comunes de uso asignado o exclusivo a determinado condómino (entiéndase al desarrollador)? El uso y su explotación los mantiene; no se incrementa la inversión en activos inmobiliarios; en un remoto caso, pudiere establecerse que este condómino cubriera una contraprestación condominal un poco mayor, por los gastos de administración y mantenimiento que genere éste derecho de uso asignado (que de cualquier forma hubiera cubierto por determinar la unidad de propiedad exclusiva). Aún así, y hasta involuntariamente, se subsidia el impuesto predial que pudiere corresponder.

Como desventaja en el supuesto anterior, tendríamos que pudiera remitirse la exclusividad en el uso de ésta área común, posibilidad que se antoja verdaderamente difícil de conseguir; también se tendría como desventaja la

posible dificultad de hacer variaciones físicas en el espacio común.

Siempre que se guarde un interés específico, la conformación de las áreas en un condominio, debe ser objeto de un profundo y detallado análisis de costo / beneficio, y de un adecuado manejo de escenarios, incluido lo referente al posible control para la toma de decisiones.

Reforcemos la idea de que es el constituyente del condominio, quien determina el destino privado o común de los bienes, con objeto de contrarrestar la inadecuada idea que han detentado muchas personas que confieren la determinación de bienes comunes a los enunciados por la ley. Para esto, vayamos a algunas otras consideraciones jurídicas respecto de los bienes comunes:

Al efecto, consideramos prudente transcribir el artículo 25 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, mismo que es del tenor siguiente:

"Artículo 25.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, 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 los 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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja."

Encontramos dos situaciones donde el desarrollador inmobiliario fija cuidadosamente su atención: a) Al calificativo "... de uso general;" que se contienen en las fracciones I y IV; y b) A la remisión de establecimiento o no de bienes comunes que hace la última fracción de la disposición citada, tanto a la escritura constitutiva como al reglamento del condominio. La fracción III guarda el interés de establecimiento, en todo caso, de uso exclusivo a alguna unidad de propiedad exclusiva, o –sin decirlo– alguna área del condominio, como pueden ser los condominios independientes. La fracción II no guarda interés especial alguno.

Veamos que señala la doctrina, empezando por los comentarios del Doctor Antonio de Ibarrola, en su libro "Cosas y Sucesiones" (aunque en materia condominal se basa primordialmente y casi por completo en lo apuntado por Don Manuel Borja Martínez) respecto a los bienes comunes condominales, en referencia a las leyes de la materia abrogadas (Cabiendo mencionar que el artículo 13 de la ley abrogada y el 25 de la actual, son prácticamente iguales):

"Son ellos "... los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

recreo, ornato o cualquier fin semejante", decía el artículo 11 de la ley hoy derogada.¹⁵⁷ Borja Martínez estimó con acierto que el precepto no establecía bienes necesariamente comunes, sino voluntariamente comunes: era simplemente supletorio de la voluntad de los propietarios. Se apoyó al efecto en el texto que revestía, conforme a la reforma del DO (Diario Oficial), 15 dic. 1954, el art. 951. También hoy "los derechos y obligaciones de los propietarios... se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales (Sic), por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables". Subsiste pues como válido el comentario de Borja Martínez.¹⁵⁸

La aceptación de la determinación de las áreas comunes por parte de los adquirentes, se da también en función de la esencia contractual que se le reconoce a la institución.

Hemos comentado ya la esencia contractual del condominio, misma que en su forma "por adhesión" tiene principal expresión al determinar los bienes, ya sean de propiedad exclusiva, o bien, comunes. La determinación del constituyente, obviamente en condominios que se constituyen por el desarrollador y que no son producto de una conversión de copropiedad concensada, tiene su razón de ser en que, inicialmente, éste es el único titular o propietario de todas las construcciones, y posteriormente, al enajenar a terceros o al constituir el régimen, hace expresa mención de lo que se reserva como unidades de propiedad exclusiva, o el uso exclusivo de determinados bienes comunes, de ser el caso.

Además de la defensa doctrinal que encontramos al respecto —como es el caso de la clasificación de bienes voluntariamente comunes— encontramos la siguiente tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil

¹⁵⁷ Refiriéndose a la ley condominal de 1954.

¹⁵⁸ De Ibarrola, Antonio, Op Cit. p. 404.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

del Primer Circuito, misma cuya esencia no se contraría con la disposición correlativa de la nueva ley:

"PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, CASO EN QUE NO SE ACTUALIZA LA HIPÓTESIS CONTEMPLADA POR EL ARTICULO 13, FRACCIÓN I, DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE LA.

Si de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de un edificio, en relación con los dispositivos contenidos en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en sus artículos 1º último párrafo, 2º fracción II, 9º, 13 y 23, se advierte la reserva que hizo el demandado de la propiedad del inmueble denominado sótano II, ello de ninguna manera transgrede los dispositivos invocados por la asociación quejosa, ya que en la especie la constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble cuestionado se originó en términos de lo previsto por la fracción II del artículo 2º de la Ley de Condominios, es decir a través de una declaración de voluntad del demandado, quien en su calidad de constructor y propietario del inmueble destinó los diferentes departamentos que lo constituyen, a su enajenación, reservándose en cambio la propiedad del sótano II, siendo por ende, incuestionable, que en el caso no se actualice la hipótesis contemplada por el artículo 13 de la referida Ley de Condominios para que ese bien se considere de propiedad común, habida cuenta que la pretensión del enjuiciado antes de enajenar los diferentes departamentos, no fue otra que la de reservarse su propiedad y no destinarlo al uso general para todos los condóminos del edificio, requisito éste que debió existir para considerarse a dicho inmueble como objeto de propiedad común, en términos de lo preceptuado por el citado artículo 13 en su fracción I."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 13/86 relativo al D.C. 1001/85. Asociación de Condóminos "Málaga Norte", A.C. 30 de abril de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja."¹⁵⁹

¹⁵⁹ Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Volumen 217-228, Sexta Parte, p. 472.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Vemos pues, que la determinación de bienes efectuada por el propietario original al someter a este régimen especial de propiedad el inmueble de que fuese propietario, es de primordial importancia.

Debemos también señalar que, desde los inicios de la institución, en la determinación de los bienes condominales, se reconoce la existencia de la propiedad exclusiva sobre bienes comunes a determinados condóminos o grupo de condóminos (además de los que sean resultado de la medianería).

Analicemos un poco esta última situación: Sobre la posibilidad de estos bienes, opina Don Manuel Borja Martínez:

"Fundándonos en el principio de que en materia de derechos de los propietarios, su voluntad, consignada en las escrituras o en el reglamento, es la que impera, podemos afirmar que en un edificio sometido al régimen de propiedad y condominio, pueden existir determinados bienes que no sean ni de propiedad exclusiva de un propietario, ni tampoco pertenezcan pro indiviso a la totalidad de éstos, sino que solamente sean comunes a un cierto grupo de propietarios. ... Estos bienes estarán en comunio pro indiviso entre los dueños de los departamentos a que pertenezcan, "del mismo modo que si sólo sirven al propietario de un piso deberán entenderse de su propiedad exclusiva"¹⁶⁰ (citando a Manuel Batle Vázquez). Esta copropiedad será una comunidad forzosa, puesto que es accesoria de un derecho principal de propiedad."¹⁶¹

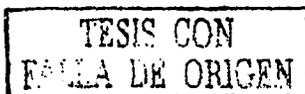
En argumentación posterior, el mismo jurisconsulto reitera esta posibilidad:

"Es costumbre generalmente aceptada en el medio mexicano y, a nuestro juicio, permitida por la ley, establecer al constituir el régimen de condominio la existencia de bienes comunes sólo a varias propiedades y no a la totalidad de los dueños de departamentos."¹⁶²

¹⁶⁰ Considero importante señalar que, tanto en la doctrina como en la ley, se llega a confundir el uso con la propiedad.

¹⁶¹ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 163.

¹⁶² ídem p. 286.



Es una lástima que el Maestro Borja no hubiere profundizado más en esta cuestión. ¿Debemos entender que algunos bienes son mera copropiedad forzosa de algunos partícipes en el condominio? Y en tal caso, sujetos a la regulación específica de la copropiedad (entre otros: el derecho al tanto; y, ¿una fórmula específica de participación en las cargas y los beneficios comunes?). Al ser el terreno propiedad común de todos los condóminos: ¿Pudiere entrar a escena el derecho de superficie en el caso planteado?; ¿Cómo se afectan los indivisos? ¿Existen dos indivisos: uno derivado de la calidad de condómino y otro derivado de la calidad de copropietario?

Entiendo la complejidad del tema y por eso en este trabajo hemos recurrido en diversas ocasiones a la praxis de la institución. Parece así también haberlo entendido Don Manuel Borja, al señalar que el establecimiento de algunos bienes como comunes a algunos condóminos, es una "costumbre generalmente aceptada" en el medio mexicano.

En el caso del conjunto condominal, debemos analizar la posibilidad de determinar la conformación de bienes comunes en propiedad de unos cuantos condóminos o de algunos condominios independientes (y no sólo en uso exclusivo).

Precisamente este es el quid del asunto cuando mencionamos la reserva que en algunos casos hace un desarrollador inmobiliario, para constituir un condominio de una unidad de propiedad exclusiva, en donde existirán áreas comunes únicamente a los condóminos de dicha unidad de propiedad exclusiva convertida en condominio. En este caso, creemos poder fundamentar que los condóminos tendrán dos indivisos: Uno por lo que respecta a las áreas comunes derivadas de la conversión de la unidad de propiedad exclusiva al condominio; y otro derivado de su calidad de condóminos del condominio general (aunque éste último pueda representarse de manera común, como el indiviso correspondiente a la unidad de propiedad exclusiva —ahora condominio— mismo que no ha

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

variado). Es más claro este ejemplo en un condominio maestro en un régimen que permita el condominio de terrenos, donde se constituye un condominio sobre uno de ellos, como se permite conforme a la ley de la materia en el Estado de Aguascalientes.

No obstante la situación señalada en el párrafo anterior, en que pudieran establecerse dos porcentajes de indivisos y que tendrían una razón específica, consideramos que para efectos prácticos, uno de los principales –y de ahí una razón para la posible distinción– es en función al uso particular de dichos bienes comunes, sin importar si se trata de propiedad exclusiva o uso exclusivo, y es en razón de no extender a todos los condóminos, los costos de conservación o reemplazo que dichos bienes pudieren generar, dejándoselos únicamente a los usuarios de los mismos.

Por las razones apuntadas, señalamos también la posibilidad de incluir en la clasificación a esta clase de bienes, como bienes comunes a un solo grupo de condóminos, pero hacemos la aclaración de que pueden ser en propiedad, o en uso exclusivo.

También la razón de diferenciar que puede tener en consideración el desarrollador para esta determinación, puede basarse en aspectos estéticos que tiendan a la conservación de la imagen arquitectónica de conjunto que se hubiese querido guardar. Al ser propiedad común, pero de uso exclusivo, no podrán los condóminos a quienes se les hubiere asignado, modificar su forma a voluntad exclusiva de ellos mismos.

Sobre la base de lo anterior y según la conformación de los condominios que integren el conjunto condominal, pueden destinarse, en propiedad exclusiva o en uso exclusivo, determinados bienes que pudieren ser útiles únicamente a los condóminos de los condominios independientes de que se trate.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es importante mencionar que también existen razones operativas para considerar la determinación de los bienes. Ejemplifiquemos con un caso de conflicto de integración de bienes muy socorrido: los elevadores. No nos referiremos a aquellos que se instalan en cada edificio de un conjunto de edificios, pues es claro quiénes serían los únicos beneficiarios o perjudicados. Situamos hipotéticamente para el ejemplo, un condominio vertical de grandes dimensiones destinado a oficinas o a servicios profesionales (v.g.: consultorios médicos). En la construcción, por logística de flujo de usuarios, se instalan grupos de elevadores con destinos escalonados: algunos tienen trayectoria directa de la planta baja a diez niveles determinados, otros a otros diez niveles, y así sucesivamente. Incluso, puede existir la posibilidad de transbordar en determinado piso donde comienza el trayecto de otro grupo de elevadores a cuerpos más altos del edificio. El simple hecho de que no funcione algún grupo de elevadores, es causa de un grave problema operacional, ya que el flujo de visitantes utilizará aquellos que lleguen a cuerpos más altos para bajar por las escaleras al piso objeto de su visita (ya que usualmente la tendencia natural y física no es a subir escaleras). Existirá mayor uso y desgaste del grupo de elevadores que se utilicen para esta situación emergente. Habrá mayor congestión en los vestíbulos. Lo que parece que únicamente afecta a una sola porción del inmueble, en realidad lo afecta a todo. Y esto afecta también la buena imagen del desarrollo, misma que el desarrollador inmobiliario estará interesado en guardar. Por esto, puede darse la conveniencia de establecer los elevadores como bienes de uso común a todos los condóminos de los condominios que integren el conjunto condominal vertical, y no permitir que, por llevarse cuentas de gastos separados, se afecte la debida operación del complejo inmobiliario.

La morfología del propio desarrollo también es factor importante en la determinación de los bienes. La ubicación de los distintos espacios inmobiliarios en un megacondominio horizontal, vertical o mixto, llevan a situaciones distintas.

Reiteramos que el factor de explotación comercial es un elemento de suma

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

importancia en la configuración de los bienes. En el ejemplo de los elevadores, bien se puede comercializar un elevador exclusivo a un piso, configurándolo entonces como de propiedad o de uso exclusivo de este condómino.

Podemos entonces concluir que, a voluntad y conveniencia del constituyente, se clasifican los bienes que conforman al conjunto de condominios, pudiendo ser está, con sus variantes de propiedad: unidad de propiedad exclusiva (simple y llanamente, compuesta únicamente del producto inmobiliario principal); unidad de propiedad exclusiva (conformando otros bienes físicamente separados, como "elementos anexos"); bienes comunes del condominio; bienes comunes de uso exclusivo o asignado; bienes comunes de uso exclusivo por asignar (que permiten la comercialización de los mismos una vez constituido el régimen condominal); bienes comunes de propiedad exclusiva a un determinado grupo de condóminos (copropiedad), etc.

En caso de que el desarrollo implique otros inmuebles, si bien existe un régimen condominal en cada uno de ellos (y cada uno de los mismos pueda ser a su vez un conjunto condominal), se ha solucionado la integración mediante la determinación de que algunos bienes comunes generales de cada uno de los conjuntos condominales, sirvan como bienes comunes a la totalidad del desarrollo integral, a través de servidumbres con características determinadas (iniciando porque serían de las denominadas como "servidumbres de buen padre de familia", por ser el constituyente, propietario de los distintos predios, quien las establece desde su origen).

Pasaremos al análisis de otra consideración íntimamente ligada a la que analizamos anteriormente y que se da en razón del indiviso de propiedad y al prorrato de los gastos comunes.

5.1.4.- EL INDIVISO DE PROPIEDAD Y EL PRORRATEO DE LOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GASTOS COMUNES.

Empecemos por hacer solo un breve comentario sobre el caso que generalmente les reviste mayor importancia al legislador y menor importancia al desarrollador inmobiliario: el condominio destinado a habitación.

Si bien de éste es de donde surge la principal regulación jurídica que hace la ley a la propiedad en la modalidad que tratamos, también es cierto que al desarrollador inmobiliario, al no guardar las más de las veces otro interés distinto a la enajenación de las viviendas —en cualquiera de las formas en que se desarrollen, vertical, horizontal o mixta— es al que menor importancia prestan, por lo que las más de las veces se utiliza la fórmula de determinación del indiviso en su forma más simple: Fijándose un indiviso a las unidades de propiedad exclusiva con base a la superficie de desplante de cada una (ya que los valores en base a listas de comercialización pueden variar por aspectos como ubicación, altura y otros elementos constructivos).

En un condominio de terrenos, parece ser que la fórmula más equitativa para la fijación del indiviso es tomando en consideración la superficie de desplante (y esto nos lleva a preguntarnos el porqué no mantener esta fórmula en el condominio horizontal).

Existen diversos tratadistas que manifiestan sus ideas respecto de la forma en que debe determinarse el porcentaje de indiviso que debe corresponder a cada una de las unidades de propiedad exclusiva que conformen al condominio.

Trayendo lo comentado al respecto por Don Manuel Orlando Gómez Gil, citado por Don Manuel Borja Martínez, quien coincide con él, encontramos que:

“Cada departamento —dice con todo acierto Gómez Gil— tiene dos valores: uno básico y permanente, y el otro ocasional o de comercio. El primero es un valor específico que se le señala para determinar la proporción en que cada uno de los

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

titulares debe contribuir a las cargas comunes y disfrutar de los elementos para el uso de la colectividad. El segundo es el valor real que se le asigna en los distintos actos o transacciones jurídicas de que pueda ser objeto el departamento."

Y continúa Don Manuel:

"Criterio con el que debe fijarse el valor.— Al realizarse la valuación de una localidad debe tenerse en cuenta, comparando el departamento con los demás del edificio: los elementos que lo distinguen, como pueden ser: el número de habitaciones, la amplitud, la disposición, la ubicación del departamento en el edificio, su orientación, la altura del piso respecto al suelo, la vista que se tenga desde el local, y eventualmente: la distinta época de construcción con relación a los demás departamentos, o la diferencia de materiales empleados, su colocación con respecto a la entrada, la disposición que pueda tener de terrazas o patios, etc. Cuando existen bienes parcialmente comunes, el derecho de copropiedad sobre éstos también aumentará el valor de los departamentos a que pertenecen, y en consecuencia, su cuota de copropiedad sobre los bienes que pertenecen a todos los propietarios."¹⁶³

También, nos señala Don Manuel, se ha discutido en la doctrina extranjera "... acerca de si deben tenerse en cuenta, para la valuación del local, los aditamentos, arreglos o mejoras que el propietario haya introducido en su departamento...", llegándose a la postura aceptada por "... la legislación italiana... por la generalidad de la doctrina y por la jurisprudencia de Francia y de Bélgica", consistente en que aún y cuando las mejoras realizadas por el propietario del departamento pudieren incrementar el valor de mercado de éste, "... es cosa muy diferente al valor que se le asigna para calcular su cuota de copropiedad en los bienes comunes, su proporción en los gastos generales del edificio, y el número de votos que posee en la asamblea de copropietarios."¹⁶⁴

Del análisis de los comentarios expuestos en los dos últimos párrafos, se divisa —entre líneas— una situación harto interesante para los fines que nos

¹⁶³ Idem. pp 188 y 189.

¹⁶⁴ Idem. pp. 189 y 190.



proponemos en este estudio: El indiviso lo establece (o más bien, lo impone), con criterios subjetivos, justificables desde diversas ópticas, el desarrollador inmobiliario como constituyente del régimen condominal. Gómez Gil señala que el valor básico y permanente "... es un valor específico que se le señala para determinar la proporción...". Y bien: ¿Quién se lo señala?. Es obvio que el constituyente del régimen condominal. ¿Y que se desprende de los criterios señalados por Don Manuel Borja para establecer los valores? Que muchos de ellos quedan al libre criterio del desarrollador inmobiliario, quien tiene una amplia gama de elementos subjetivos para justificar el asignar un valor determinado —aún arbitraria e intencionalmente— ya que, de cualquier forma, siempre parece poder encontrarse un sustento lógico. Tan subjetivas pueden ser las razones del desarrollador inmobiliario para tasar algún valor, como subjetivas son las razones de muchos clientes para adquirir los productos en venta.

Ejemplifiquemos: Es uno de esos edificios paralelos, uno detrás del otro, con relación a su orientación con la vía pública. El primero de ellos es colindante a la vía pública y tiene vista hacia la misma. El segundo, tiene vista a un jardín intermedio (área común) y al primero de los edificios. Habrá quien prefiera un departamento en el primer edificio, por tener vista a la vía pública. Habrá también quien prefiera no estar contiguo a la vía pública para amortiguar en lo posible el ruido de los vehículos. ¡Es simple cuestión de gustos y preferencias!

Hay quienes les gustan los pisos altos por tener "mejor vista", y habrá quien prefiera la cercanía a una salida en la planta baja, por razones de "seguridad". Ahora pensemos el valor de un departamento u oficina, en un condominio vertical, tasado en base a la vista que pudiere tener. Es usual que este elemento sirva para fijar las políticas de comercialización y en base a esto, se vayan incrementando los precios piso por piso siendo el más caro el ubicado en lo más alto (al que incluso, tratándose de vivienda, lo diferencian comúnmente denominándolo "Pent-House"). Usualmente, aunque con tal motivo el valor de comercialización sea distinto, se suele fijar un mismo porcentaje de indiviso

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

(considerando que todas las unidades de propiedad exclusiva tienen las mismas superficies). Tampoco varían el porcentaje de indiviso, por acondicionar de manera distinta a alguna de las unidades de propiedad exclusiva, con materiales más costosos que el resto de las demás. De hecho, en muchos desarrollos inmobiliarios queda a elección del cliente-adquirente, los acabados que deberán darse a la unidad de propiedad exclusiva, considerando una lista de precios unitarios sobre los mismos (cuya realización o proveeduría conforma un negocio adicional del desarrollador inmobiliario), y sin que por tal motivo se tenga siquiera planeado el modificar la distribución de la cuota de copropiedad (hemos apuntado, en este último caso, que la doctrina imperante apoya que no debe existir diferencias por este concepto).

Existen muy diversas formas de establecer los porcentajes de indivisos, y estas se dan en razón de la voluntad del constituyente del régimen (entiéndase del desarrollador inmobiliario). Don Manuel Borja Martínez, años después de haber escrito su tesis profesional, y de haber ejercido como notario público por muchos años, dictó una conferencia en la que señaló:

"En la escritura constitutiva del régimen, ustedes lo saben, tanto la Ley del Distrito Federal, como la Ley de Jalisco, exigen que se hagan una serie de declaraciones, unas relativas a actos de tipo administrativo, deberán obtenerse licencias de construcción, licencias de factibilidad o de habitabilidad de la obra conforme a los planes de organización urbana, y deberán transcribirse o hacerse constar dentro de la escritura por la que se llegue a constituir el régimen de condominio otra serie de datos que son necesariamente los que van a describir al inmueble en condominio; la descripción general de las construcciones, la descripción de cada departamento, de cada cosa específica, el señalamiento de un valor nominal total del edificio, y un valor nominal particular de cada departamento. ¿Para qué esto? Para establecer una relación entre estos dos valores y así determinar lo que se llama indiviso o cuota, en la que se participa sobre los bienes de propiedad común. Poniendo un ejemplo muy sencillo, diría yo que si un edificio vale \$100'000,000.00 y está integrado por diez departamentos y que cada uno de ellos vale \$10'000,000.00, lo lógico es que cada uno de ellos tenga una cuota del 10% sobre los bienes comunes. Sirve este criterio de valor y no un criterio por ejemplo de superficie o cualquier otro que pudiera servir

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

para hacer la división, por el hecho de que al señalarse este valor se debe tomar en cuenta no solamente la ubicación del departamento, sino también todo aquello que tiene anexo; y en torno a la unidad de propiedad exclusiva puede haber una serie de anexos que se agregan, pero la suma de la unidad y sus anexos son los que deben dar el valor del departamento, éste es el que debe confrontarse con el valor total del edificio, para determinar de ese modo la cuota de participación.¹⁶⁵

Vemos aquí, en la sencillez del ejemplo citado, que el Maestro Borja pareciere equiparar el valor básico y permanente, con el valor ocasional o de comercio.

Sin embargo, al desechar el utilizar el criterio de superficie, pareciere dar idea a que las superficies pudieren ser distintas (ya que si fueren todas de iguales dimensiones, no habría por que no coincidir las con el valor con que se ésta ejemplificando).

Luego entonces, pudiéramos tener el edificio que vale \$100'000,000.00 y diez departamentos que valen \$10'000,000.00, pero con departamentos con menor superficie que otros, pero que en razón de sus acabados o del nivel de altura en que se ubiquen, tengan el mismo valor considerado. Pudiere entonces parecer inequitativo el criterio para determinarles su porcentaje de indiviso. Ahondando en el ejemplo y enriquecido por los factores mencionados, consideramos que el criterio de superficie pudiere resultar más equitativo.¹⁶⁶

El fijar un valor, cualquiera que sea el criterio para su determinación, resulta complejamente difícil. Si hacemos a un lado la vocación habitacional,

¹⁶⁵ Idem. pp. 341 y 342.

¹⁶⁶ Sin emitir un juicio valor sobre su conveniencia, diremos que el criterio de superficie construida, ha sido utilizada como parámetro, como se trataba en el Código Civil para el Estado de Puebla, en el Capítulo 10°, referente al Régimen de Propiedad y Condominio, en lo referente a votos y cuotas: Art. 1153 "Son aplicables a las asambleas de condóminos, las siguientes disposiciones: ... II.- Se sumará el número de metros cuadrados que tengan los locales, con exclusión de las áreas comunes, y el resultado será el número total de votos y cada condómino tendrá tantos votos como número de metros cuadrados tenga su local;" y Art. 1158: "Los condóminos deben contribuir, en proporción al número de metros cuadrados que tenga su local, para los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

donde no hay un interés particular, y nos vamos al destino comercial, encontraremos que establecer el criterio no es una situación fácil.

Puede elegirse un criterio de valor de mercado, y comenzar con la discusión de la diferencia entre precio (que pudiera ser el fijado unilateralmente por el vendedor) y valor comercial (que es el que el mercado estaría dispuesto a pagar, o bien, el tasado conforme a un avalúo comercial).

Puede existir un criterio de superficie, y este a su vez, tomarse en distintas consideraciones, como pueden ser: a) superficie de desplante (o huella de desplante); b) superficie construida; y, c) superficie calificada, como es el caso de "área de ventas" o "piso comercial" (que lógicamente y a propósito, excluye áreas de bodegas, almacenamientos y patios de cargas y descargas).

En la determinación del valor, tratándose de espacios comerciales (v.g.: un centro comercial) pueden incluirse algunos elementos adicionales, como es el "aviamiento".

Esta figura del "aviamiento comercial" y el "guante", como consecuencia del mismo, goza de la misma virtud que la propia institución del condominio, entre ellas: Pareciere muy sencilla; se utiliza muy frecuentemente, la bibliografía y los criterios jurisprudenciales son contados¹⁶⁷. Y bien, el origen del "guante" es "contractual" (El doctor Genaro Góngora Pimentel, quien al tratar el concepto del

¹⁶⁷ En el prólogo conjunto que hacen los Notarios del Distrito Federal, Lic. Ricardo Cuevas Miguel y Lic. Rogelio Magaña Luna, a la ley condominal vigente comentada, concordada y con jurisprudencia, preparada por los licenciados Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna, mencionan, con sobrada razón, que: "... La materia condominal aparece a primera vista como algo simple y de fácil aplicación, sin embargo, su plena comprensión no lo es, pues al constituir un régimen mixto (propiedad privada y copropiedad) su problemática es muy variable y en ocasiones compleja. Asimismo en nuestro país resalta el hecho de la poca doctrina a propósito del régimen de propiedad y condominio, pues solo existen breves comentarios al respecto en los textos que tratan la materia civil de bienes y derechos reales, existiendo en la actualidad una sola obra monográfica al respecto, la del eminente maestro y notario Manuel Borja Martínez *La Propiedad de Pisos y Departamentos en Derecho Mexicano*, que aunque escrita cuando estaba en vigor la primera Ley sobre la materia, contiene ideas y conceptos aun de gran valía y vigencia. También es de notarse que las ejecutorias de nuestros tribunales federales en materia de dicho régimen, son pocas en número y en sustancia. ...". Op. Cit. p. VIII.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"guante" en su colaboración para la edición del Diccionario Jurídico publicado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., señala: "... El premio se determina entre las partes, mediante un acuerdo de voluntades y en caso de conflicto judicial, se estaría en presencia, indudablemente, de un contrato mercantil, por ser los sujetos dos comerciantes (a. 75, fr. XXI Cco.), lo que determinaría la aplicación de la ley mercantil. Dentro de los contratos mercantiles no se encuentra contemplado el guante o los guantes, lo que nos remitiría a la ley civil, de acuerdo a lo que ordenan los aa. 2º y 81 del CCo. Y dentro del CC se encontraría el fundamento legal aplicable a un caso de guantes, en el a. 1858, ya que se trata de un contrato innominado."¹⁶⁸); existe muy poca doctrina al respecto (lo que podemos corroborar también con lo comentado por Don Genaro Góngora Pimentel: "Existe escasa literatura jurídica sobre este tema y algunos autores lo estudian dentro del capítulo de cosas mercantiles incorporales, o propiedad industrial, en textos de derecho mercantil."¹⁶⁹); es escasa o nula la jurisprudencia al respecto; es una figura que se modifica conforme a los requerimientos del mercado a que esta dirigido y especulaciones comerciales.

Toda vez que guarda relación con los valores inmobiliarios o criterios que pueden servir para su determinación, haré algunos comentarios sobre esta figura:

Los tratadistas de esta figura de aviamiento mercantil, nos dicen que, dentro de los elementos inmateriales, o bien, de las cualidades,¹⁷⁰ de una negociación mercantil, encontramos el "aviamiento" o "avío", mismo que consiste en el plusvalor que puede tener una negociación mercantil en consideración a su ubicación, su fama mercantil y su clientela. No obstante la importancia de esta figura, al decir del maestro José María Abascal Zamora:

¹⁶⁸ Góngora Pimentel, Genaro. "Guante", Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, México, 1985, Tomo IV (E-H), p. 307.

¹⁶⁹ Idem. p. 308.

¹⁷⁰ Sin mayor complicaciones. Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, en su "Diccionario de Derecho" (12ª Edición, Editorial Porrúa, "Avío", p. 115), definen al "Avío" como: "Elemento, según unos, o calidad, según otros, de la empresa mercantil, consistente en la aptitud para rendir beneficios."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Nuestro derecho positivo no reconoce, expresamente, al avío como un objeto digno de tutela jurídica. Y esto es lógico, ya que... se trata de cualidades y no de elementos de la negociación mercantil. Sin embargo, el aviamiento queda protegido, junto con la empresa aviada, en los términos en que la ley reconoce, reglamenta y protege a la empresa comercial."¹⁷¹

El "aviamiento" se encuentra en estrecha relación con lo que se conoce coloquialmente en el medio comercial como "guante", teniendo éste su origen en aquél. El guante, en una definición sencilla que nos dan Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara en su "Diccionario de Derecho", nos dicen que es una "Gratificación que se da sobre el precio de una cosa."¹⁷² Al ser muy amplia e imprecisa esta definición, recurrimos al Diccionario Jurídico, publicado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, en donde el doctor Genaro Góngora Pimentel, nos ilustra:

"Guante. I. Del antiguo flamenco wante. Agasajo o gratificación, especialmente la que se suele dar sobre el precio de una cosa que se vende o traspasa. En la jerga mercantil, suele denominarse, de esta suerte, a la gratificación que se acostumbra dar sobre el predio de un local o establecimiento mercantil que se vende o traspasa. II. Tiene su explicación en la fama o el prestigio comercial que a través del tiempo va creando un establecimiento mercantil que provoca la asiduidad de los clientes al mismo y, por ende, una mayor venta de los objetos o servicios que se expenden o se ofrecen. El prestigio o la fama se determinan, p.e., tanto por la calidad de los productos, la atención a la clientela, cuanto por la ubicación del propio establecimiento, lo que se debe indudablemente a la pericia del empresario. En ocasiones, el prestigio comercial no lo determina totalmente el ingenio del empresario, sino la ubicación del establecimiento, p.e., lo que sucede en los grandes complejos comerciales "Plaza Universidad", "Plaza Satélite", "Perisur", etc., en donde la concurrencia de diversos locales concentrados en un mismo espacio geográfico, propicia el aseguramiento de la clientela en torno de dicho complejo comercial, por lo que, anualmente, independientemente del pago del alquiler, los arrendatarios

¹⁷¹ Abascal Zamora, José María, Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, "Aviamiento", Tomo I (A-B), Editorial Porrúa, México, 1985, p. 258.

¹⁷² De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, "Guante", 12ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1984, p. 286.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

comerciantes, deben pagar un premio o agasajo por lo mismo, lo que en el uso mercantil se denomina *kid money*."¹⁷³

Considerando correctas algunas consideraciones explicadas por el doctor Genaro Góngora Pimentel, pudiéramos ampliarlas en algunos sentidos, como en el caso de los grandes complejos comerciales, que es uno de los puntos interesantes en nuestro estudio con referencia al condominio. En efecto, tomando la última referencia a estos complejos comerciales, diríamos que si es cuestión del ingenio de un empresario el éxito o fracaso de un desarrollo comercial como los ejemplificados, pero este empresario suele ser el desarrollador inmobiliario profesional (o bien, las tiendas "anclas" en funciones de desarrolladores inmobiliarios). La ubicación puede ser uno de los elementos del éxito del centro comercial, sin embargo, hay que sumarle factores distintos, como es el "anclaje", el mercado a que se dirige, y la zona económica o contorno del desarrollo, así como las costumbres comerciales de la plaza en que se lleve al cabo. Ejemplifiquemos con un desarrollo mixto, comercial y de servicios, que no fue citado como ejemplo: El complejo inmobiliario que, además de diversas torres de oficinas, comprende el centro comercial denominado "Plaza Inn". El "poco auge" de este centro comercial, donde aún encontramos locales comercializándose, al decir de diversos desarrolladores inmobiliarios, se debe a la falta de "anclaje" adecuado. No podemos negarle una ubicación privilegiada. También cumple con la condicionante de concurrencia de diversos locales comerciales concentrados en un mismo espacio geográfico. Sin embargo, no ha sido un centro comercial con mucho flujo de clientes, aún y cuando se pensó que, al encontrarse inmerso en un complejo con cuatro edificios de oficinas a su alrededor, tendría de esa manera su clientela natural. Otro ejemplo es el centro comercial "Interlomas" en que la falta de un buen anclaje representó el deslucimiento del mismo.

Por otro lado, tenemos el centro comercial Perisur, citado por Don Góngora

¹⁷³ Góngora Pimentel, Genaro, Op. Cit. p. 307.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Pimentel. En su origen, este centro comercial se encontraba, por decirlo así, en uno de los perímetros de la ciudad de México, con poca densidad de población urbana. Sin embargo, hoy por hoy, sigue siendo entre el primer y tercer centro comercial más exitoso del país, lo que obedece a un anclaje completísimo (aunque actualmente le faltarían salas cinematográficas, que han resurgido con un gran apogeo, y una zona adecuada de "Fast Food" o "Food Court", como suele denominarse de manera comercial al área de comida rápida). Además, su distribución arquitectónica, mercadotécnicamente hablando por los que saben de estos dos temas, es extraordinaria.

Los cambios en los gustos de los consumidores han variado en los últimos años. Vemos, por ejemplo, pequeños centros comerciales sin el anclaje de grandes tiendas, que han sido un rotundo éxito, como el caso del "Pabellón Altavista", que se compone principalmente de salas cinematográficas —en su nuevo concepto— y zona gastronómica con restaurantes de especialidades (con gran éxito) distribuidos por toda la plaza, siendo éstos uno de los principales atractivos de este pequeño centro comercial.¹⁷⁴ Sin embargo, dejaremos la explicación respectiva a los especialistas en mercadotecnia.

Lo que anteriormente no era negocio, ahora, por el "aviamiento" se ha convertido en fuentes principales e independientes generadoras de recursos. Pensemos en los estacionamientos de distintos centros comerciales con gran afluencia de clientes. Pensemos por ejemplo en aquellos donde se concentran importantes complejos anclados por los nuevos conceptos de salas cinematográficas: Plaza Loreto, Plaza Cuicuilco, Pabellón Altavista. En todos ellos, el estacionamiento se ha convertido en uno de los principales negocios.¹⁷⁵

¹⁷⁴ A contrano de lo que pudiera pensarse, la negociación "Taco Inn", colindante con los cines, y que ya comúnmente la encontramos en las áreas de "Fast Food", parece ser la que menor flujo de clientes tiene, no obstante ser la de menores dimensiones.

¹⁷⁵ He visto también, como las grandes salas cinematográficas, al negociar su ubicación en su participación en un centro comercial, imponen ciertas exclusividades en el giro de "dulcería", exigiendo y acordando que no se permita el establecimiento de alguna en los locales de la periferia y en un radio determinado. Si vemos, las dulcerías se han convertido en uno de los principales negocios de las salas cinematográficas, por el amplísimo margen de utilidad que les reportan. Tan es así, que en los nuevos conceptos de salas cinematográficas cualquier persona, incluso las que no van a asistir a alguna de las salas, tiene acceso libre en los lobbies, para poder acceder a las dulcerías.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por lo anterior, debemos mencionar que la evolución del "aviamiento" nos da elementos justificables para subjetivizar algunos valores en los centros comerciales, y poder dar soporte al establecimiento de indivisos con bases distintas a las tradicionalmente aceptadas.

Tratando lo relativo a centros comerciales, y sin ser privativo de ellos, una de las grandes incongruencias y equivocaciones de nuestra ley condominal, que constituía una novedad y que, gracias a las reformas a poco más de un año se pudo rectificar, consistía en la base de distribución de los gastos comunes. Mencionaremos el antecedente de que, con la ley condominal de 1972, abrogada, era usual que las tiendas anclas justificaran de distintas maneras una contribución menor a las cargas comunes condominales, escenario que con las reformas volverá a aparecer. Estas podían variar, desde en la forma de fijar los indivisos, como en establecer independientemente del indiviso de propiedad, un "indiviso" de gastos, a través de una "tabla de distribución de gastos comunes", generalmente con fundamento en el artículo 36 de la abrogada ley. Con sus respectivos cambios, el fundamento actual lo tenemos en el artículo 28, fracción VI, el cual será de suma importancia y que conjuntamente con la determinación de bienes comunes y los usos exclusivos, serán base para repercutir –tal vez sin mucha justificación– algunos gastos hacia un sector condominal determinado.

En la práctica encontramos frecuentemente que, en los desarrollos de centros comerciales donde participan una o más de las denominadas comercialmente como tiendas "anclas", y al ser estas quienes influyen de gran manera en el desarrollador inmobiliario, se encuentran fórmulas que les permiten, sin detrimento del valor de sus votos, "aligerar" su contribución a los gastos condominales. Estas fórmulas las basan principalmente en dos sentidos: a) Como mencionábamos anteriormente, en el establecimiento de una tabla de distribución de gastos comunes (la creación de un llamado "indiviso de gastos"), que obviamente no coincide con el indiviso de propiedad; o, b) La conformación de determinadas áreas que no tendrían justificación para no formar parte de sus unidades de propiedad exclusiva –como son los patios de maniobras para carga y

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

descarga exclusivos a sus locales— como áreas comunes de uso asignado o exclusivo a estas tiendas, sin que se señale pago de contraprestación alguna por dicho uso.

Con todo, la novedad con que inicialmente tasaba la ley el reparto de los gastos comunes (misma que se mantiene en los condominios sujetos al Titulo Quinto de la misma) les facilitaba a los desarrolladores los abusos, en tal forma que casi pudiéramos decir que debían volver a fijar la "tabla de distribución de gastos comunes", pero para no ahuyentar a los pequeños locatarios condóminos que se establezcan junto a las grandes unidades de propiedad exclusiva.

El legislador, al establecer su nueva modalidad para la fijación de cuotas condominales, felizmente modificada, perdió de vista otros usos condominales distintos a habitación, y en algunos casos, hasta a éste mismo.

Al presentarse la iniciativa de la ley vigente a los Representantes de la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, el 19 de marzo de 1997, se expuso lo siguiente:

"En relación a las contribuciones de los condóminos a la constitución de fondos de administración y mantenimiento y de reserva, se dispone que los pagos deberán ser cubiertos en mensualidades adelantadas en proporción al valor de cada departamento, piso o local..."¹⁷⁶

Posteriormente, la H. Cámara de Diputados modifica el texto original para quedar en los términos contemplados en la ley con anterioridad a sus reformas, considerándose en el dictamen correspondiente, que:

"Con el fin de que las cuotas estén fundamentadas con mayor justicia y objetividad se precisaron los criterios para su establecimiento en base a los destinos de las

¹⁷⁶ Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias, Tercer Año de Ejercicio, Año III, No. 3, México, 19 de marzo de 1997, p. 11.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

aportaciones considerando que los gastos corrientes no tienen porque ser diferentes, cuando son para el uso y servicio de todos y que sólo cuando el gasto impacta el valor del inmueble, el importe de las cuotas deben ser proporcionales al valor de la unidad de propiedad exclusiva."¹⁷⁷

Pudieramos coincidir —y no del todo, ni en todos los casos— en que en los condominios habitacionales, los gastos comunes y corrientes que se generen por el uso de áreas, zonas y elementos comunes, fuesen repartidos en partes iguales por cada unidad de propiedad exclusiva. Pero de ahí a llevar dicho principio general a otros usos o destinos, como el comercial o el industrial, fue muy distinto y absurdo.

Ejemplifiquemos: Un centro comercial relativamente pequeño, que aloja como tienda ancla a una de autoservicio: Un "Superama". Se establecen tres localitos comerciales: Uno de Lotería y Melate; otro de jugos; y otro de cerrajería. ¿Cómo va a ser que los gastos corrientes se paguen entre los 4 condóminos por partes iguales?. ¿Cuál fue el criterio de equidad buscado?. Los gastos corrientes están también en función a la magnitud del establecimiento mercantil de que se trate. No es igual la vigilancia, luz, aseo de áreas comunes (como estacionamiento) que se requiere para un pequeño local, que para una localidad de importantes dimensiones. Pensemos en el caso del área de estacionamientos y los costos que ésta genera, cuando conforme al número de cajones que corresponde a cada local, por la densidad establecida y el uso asignado conforme al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, son distintos. En este caso, por ejemplo, consideramos que cada condómino debería costear y cubrir los que les son necesarios (al efecto, consideremos que el parámetro del Reglamento de Construcciones sería la base correcta), y el resto, de existir cajones en exceso a los requeridos, prorrateado conforme al porcentaje que cada uno de ellos represente, conforme a la base señalada.

¹⁷⁷ Gaceta Parlamentaria, Cámara de Diputados, LVII Legislatura, Año II, No. 175, 9 de diciembre de 1998, pp. 54 y 55.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Si pensamos en un parque industrial –inicialmente hablamos de un condominio horizontal, por la conformación de las naves industriales– los requerimientos de gastos "corrientes" dependen mucho del tamaño del parque industrial y de las naves industriales que conformarían las unidades de propiedad exclusiva del condominio. El tamaño de las calles interiores, el número de vigilantes que se requieren, la iluminación de las áreas comunes y otros muchos gastos "corrientes" que se generan, están en constante relación con las dimensiones de las unidades de propiedad exclusiva de que se traten. Por esto, consideramos que el principio establecido inicialmente y que ha sido objeto de reformas era inequitativo, amén de ir contra lo establecido por el artículo 942 del Código Civil vigente, con relación a la forma de contribución tanto en las cargas como en los beneficios de los bienes afectos a copropiedad.

En relación con los gastos comunes y su forma de prorrateo, cabe señalar también que en la nueva ley se mantienen, con referencia a la anterior, ciertos lineamientos que pueden resultar inequitativos, imprácticos en muchos casos, y cuyo origen se encuentra en supuestos o hipótesis específicas, pero que no necesariamente puedan darse en la realidad.

En la especie, hablamos de la forma de prorratear los gastos de diversos suministros públicos, como son: la energía eléctrica, agua y otros (habrá que tener cuidado con la amplitud de esto último, pues la ley se refiere a la prestación de servicios y no limitativamente a los considerados como públicos). Para explicar con mayor claridad, a continuación transcribimos la disposición respectiva:

"Artículo 28.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

...

VII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva. ..."

Estamos seguros de que el legislador no midió los alcances de la obligación impuesta a los prestadores de los servicios públicos señalados, así como tampoco los inconvenientes prácticos que pueden generarse. Como decíamos, la forma de cobro de los conceptos anteriores puede ser benéfica en alguna hipótesis, pero puede ser contraindicada en otras. Creemos que la única hipótesis visualizada por el legislador, y que de cumplirse en su extremo pudiere ser positiva (más no sencilla), se refiere a un condominio con una ocupación total, o cuando menos, altísima.

La ley abrogada ya establecía, como obligación del administrador, el contratar los servicios de referencia en la forma señalada. Sin embargo, por ejemplo, en cuanto hace al suministro de energía eléctrica, en la práctica la empresa prestadora del servicio solicitaba el acuerdo de asamblea para poder llevar a cabo la contratación en los términos señalados. El beneficio práctico que encontramos, en conjuntos habitacionales o condominios con un altísimo índice de ocupación, estriba en disminuir la partida correspondiente del presupuesto general de gastos de todo el condominio, y dejar de financiar en lo posible a los condóminos morosos, cuando menos por lo que hace a este concepto, ya que, de no cubrir la totalidad de la factura directamente a la prestadora del servicio, ésta procede a suspender el servicio de suministro en la unidad de propiedad exclusiva (les "cortan la luz" a los morosos). Es preciso mencionar que el concepto de gastos por suministro de energía eléctrica, en algunos condominios, puede representar alrededor de un 20% al 30% del presupuesto de gastos comunes (pues se incluyen, de ser el caso, los consumos generados por lo siguiente: elevadores, bombas de agua, y luz en pasillos internos de los edificios, en su caso, y luz en las áreas ajardinadas, estacionamientos y andadores interiores).

Uno de los problemas se da cuando la ocupación no reporta un índice

TESIS CON
FOTOCOPIA DE ORIGEN

demasiado alto. Inicialmente, el prorrateo lo hará la prestadora del servicio entre los condóminos que cuenten con el servicio contratado. Con tal motivo, si de cien unidades de propiedad exclusiva, existen "ocupadas" y con "contrato" 70, el prorrateo se hará entre estos 70, quienes no sólo financian el gasto de las otras 30 unidades, sino que prácticamente lo absorben en su totalidad (el tratar de reembolsarlo será prácticamente imposible). De otra forma, de estar incluido el suministro en las cuotas condominales, aún y cuando existan distintas unidades de propiedad exclusiva "desocupadas" y "sin contrato (con la prestadora del servicio)", estará siempre latente la posibilidad del cobro y repercusión, vía el cobro total de la cuota condominal. Aún y cuando exista un condómino cumplido, que pague sus cuotas condominales en tiempo y forma, y tenga su unidad de propiedad exclusiva desocupada y sin tener contratado el suministro eléctrico correspondiente, será muy difícil establecer su prorrateo, y más problemático, cobrarlo.

Creemos que la forma en que funciona la determinación, prorrateo y pagos del suministro de energía eléctrica, es dable en los términos anteriormente señalados. Sin embargo, queda a interpretación otra hipótesis, que la vemos de difícil aceptación y aplicación práctica, pues implicaría el financiamiento de la prestadora del servicio (máxime en el momento actual, por la crisis por la que atraviesa el sector energético, la falta de recursos y de inversión en dicho sector, así como los subsidios que recibe): Que la fracción VII del numeral invocado, obliga al proveedor o prestador del servicio a incluir la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva. La remisión que hace ésta fracción a las V y VI que le anteceden, establecen que el concepto será cubierto por todos los condóminos, conforme al artículo 56 de la propia Ley. En consecuencia, aún y cuando no se preste el servicio individual a la unidad de propiedad exclusiva respectiva, deberá emitirse una factura a cada unidad de propiedad exclusiva, únicamente por el gasto corriente común que implica el suministro en áreas comunes respectivo. Al no haber forma coercitiva mediante la suspensión del

TESIS CON
LA DE ORIGEN

servicio a la unidad de propiedad exclusiva, se generaría un financiamiento directo por el prestador del servicio, creándose situaciones inciertas.

Advertimos la posibilidad de que, en un desarrollo nuevo, mientras no se individualizan todas las cuentas de todas las unidades de propiedad exclusiva, pueda darse el caso de que los condóminos que ocupen su unidad de propiedad exclusiva, "subsidién" o absorban la erogación correspondiente a las unidades de propiedad exclusiva aún no comercializadas y que, por ende, no cuenten con la contratación del servicio respectivo. Pudiere ser que, en la práctica, la suministradora del servicio de energía eléctrica, obligue al desarrollador a contratar el servicio de todas las unidades de propiedad exclusiva, con el fin de enviar las facturas correspondientes cuando menos al gasto común. Pero esto no obsta para que dejen de cubrirse las contraprestaciones correspondientes, con el financiamiento directo de la prestadora del servicio, o bien —y sería una opción más— la suspensión del servicio en áreas comunes, lo que generaría severos conflictos con los consumidores cumplidos.

Concluimos que la opción de prorrateo individual de diversos servicios, para su pago directo al proveedor, puede ser una buena medida para disminuir los efectos de la morosidad en las cuotas condominales, siempre y cuando exista una ocupación casi total, que producto de un análisis de costo / beneficio, resulte mejor absorber el prorrateo de las unidades de propiedad exclusiva desocupadas y sin haber contratado el suministro correspondiente, que el financiamiento de este concepto a los condóminos morosos.

Retomando lo relativo a la fijación del indiviso, resulta interesante también el reflexionar sobre la evolución legislativa en las leyes de 1954 y 1972, apoyando esta última con mayor ímpetu las consideraciones que hemos manifestado. La ley de 1954 señalaba que:

"Para constituir un régimen de éste tipo, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar:

TESIS CON
FOLLA DE ORIGEN

... c) El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad. ..."¹⁷⁸

La ley recién abrogada incluye el concepto de "valor nominal" para efectos de dicha ley, señalando:

"Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar: ... V. El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;"¹⁷⁹

¿Qué se quiso decir con "valor nominal" conjugado "para los efectos de esta ley"?. Pareciere que el significado es el fijar un valor de referencia para la distribución de los gastos comunes. Luego entonces, pareciere que el legislador de 1972 tomó algunas fórmulas de otros países, como es el caso de Argentina, citado por Don Manuel Borja al explicar la fórmula establecida por el legislador de 1954, posteriormente modificada al introducirse el término "valor nominal":

"A diferencia de otros países, como Argentina, en donde no hay necesidad de precisar el valor en dinero de cada unidad para llegar así al valor del conjunto, en nuestra ley se exige que en la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio se haga constar el valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente el porcentaje que corresponda a cada propietario (art. 2º, inciso c)). No bastará, por consiguiente, establecer la proporción ideal en décimos, centésimos o milésimos, sino que será indispensable que se asigne un valor en moneda a cada uno de los departamentos y al total del edificio."¹⁸⁰

¹⁷⁸ Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, Artículo 2, inciso c).

¹⁷⁹ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, Artículo 4, fracción V.

¹⁸⁰ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. p. 188.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Don Antonio de Ibarrola explica:

"Notemos que, así como un avión en crucero tiene dos velocidades (la relativa, TAS, true air speed) y la absoluta, con relación al terreno, cada uno de los predios de los condóminos posee dos valores: un valor nominal que "... se asigna a cada departamento, vivienda, casa o local y al porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal de las partes en condominio"; y un valor real. ... Cada departamento tendrá así, pues, dos valores: uno básico y permanente, y el otro ocasional o de comercio. Este último podrá aumentar con las mejoras que introduzca cada propietario, aquél no, y en esto nos adherimos a la opinión de Giuseppe Branca; nuestra ley no lo autoriza."¹⁸¹

Procedamos a analizar brevemente las disposiciones legales que al respecto han estado vigentes en las sucesivas leyes condominales del Distrito Federal, para llegar a la actual:

La ley de 1954, para fijar el valor de las unidades de propiedad exclusiva y el correspondiente indiviso, partía de lo general a lo particular. Había que establecer inicialmente el valor de todo el inmueble en condominio, para posteriormente fijar el valor de las unidades de propiedad exclusiva componentes del mismo, lo que daría el criterio del porcentaje correspondiente. La disposición era del tenor siguiente:

"Artículo 2.- Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar: ... c) El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad."

La disposición correlativa en la ley de 1972, señalaba:

"Artículo 4.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la

¹⁸¹ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 407.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

Esta disposición parece ir de lo particular a lo general, partiendo del valor de cada componente condominal, para llegar al valor total del condominio.

Sin embargo, al señalarse como valor "nominal", y "para efectos de esta ley", parece dar idea que la función importante no es el establecimiento del valor de las propiedades, sino el efecto que se obtiene: la fijación del porcentaje indiviso, derivado de premisas de cuantificación que no guardan mayor importancia.

Creemos que la redacción así señalada es producto de las discusiones doctrinales sobre los factores influyentes en la determinación del valor, en que se trataba de distinguir entre el valor "básico y permanente" y el valor "ocasional o de comercio".

La ley condominal vigente, en su artículo 10, con anterioridad a las reformas del 10 de febrero del 2000, establecía:

"Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar: ... VI.- El valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal; ..."

La reforma correspondiente incluyó nuevamente el calificativo "nominal" al "valor", quedando en consecuencia, redactada la fracción de referencia en los siguientes términos:

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

TESIS CON
LA DE ORIGEN

Persiste la situación de la asignación del valor y del indiviso de la unidad de propiedad exclusiva, misma que se deja a la voluntad subjetiva del constituyente del régimen¹⁸².

Por lo expresado, lo que parece estar fuera de dudas, es que los "valores" "nominales" y consecuentes porcentajes de indiviso, los fija exclusiva y unilateralmente el constituyente del régimen condominal, esto es y para efectos del presente estudio, el desarrollador inmobiliario (no nos remitimos al régimen condominal producto de un contrato entre varios propietarios, ya que en ese caso es producto de la concertación).

Para efectos prácticos, vemos que el indiviso sirve para los siguientes fines:

Para determinar la forma de contribución de los gastos comunes que no se distribuyan por partes iguales (Lo que con las reformas es la regla general, nuevamente, a excepción de los condominios regulados por el Título Quinto).

Para determinar el valor de los votos, cuando estos no se establezcan en bases de igualdad (un voto por unidad de propiedad exclusiva, como actualmente, después de las reformas, ocurre únicamente en los condominios regulados por el Título Quinto de la ley).

¹⁸² Sin mayor complicación ni profundidad, los comentaristas de la ley vigente, Lic. Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna, señalan en sus comentarios, en el relativo al artículo 10, fracción VI de la ley, que: "Los propietarios tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que integran la totalidad del inmueble, que es proporcional al valor de su unidad de propiedad exclusiva, lo cual debe ser asentado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, y esto constituye el indiviso". Posteriormente, en su comentario al artículo 17 de la ley, señalan: "El comentario al indiviso ha quedado precisado en el artículo 10 fracción VI de la presente Ley, sin embargo, es importante destacar que el derecho de copropiedad de las áreas o bienes comunes de cada uno de los condóminos, deberá ajustarse como regla general y forzosa al valor nominal de la unidad de propiedad exclusiva, a efecto de lograr equidad y proporcionalidad en la posterior determinación de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, así se evita dejar al arbitrio del otorgante de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, la asignación de indivisos, dado que puede arrojar un cálculo injusto e imparcial, inducido quizá por sus propios intereses. ...". Op. Cit. pp. 18 y 27. Perdón, pero no entendi... ¿Cómo dicen que se evita?

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para determinar la participación en los costos de reparación del inmueble, en caso de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, o bien, de ser el caso, para distribuir en la proporción que corresponda, el monto del producto de la venta del inmueble, o la parte que le corresponda conforme a la división del mismo.

Los dos primeros fines señalados son los que revisten mayor importancia, y nos hemos referido a ellos ampliamente en esta monografía. El tercero no reviste tal importancia, por las siguientes razones: a) Aún y cuando la ley lo establece como obligación, teniéndose un interés específico, el desarrollador contrata un seguro sobre sus activos inmobiliarios. Esto no significa que el pago de la suma asegurada lo destine a la reconstrucción, ya que en todo caso podrá, adicionalmente, enajenar sus derechos conforme al segundo párrafo del artículo 84 de la ley, y, de ser el caso, decidir sobre la extinción parcial del régimen, recuperando una porción del inmueble. b) Si se tratare de que el condominio se encuentra en estado ruinoso, la reparación de éste, por considerarse mayor, tendría que cubrirla, de todos modos, en base a su indiviso, dando importancia a lo señalado por el primero de los fines antes señalados.

Hemos señalado que para fijar el indiviso, se toman en cuenta diversas variantes y factores. Con tal motivo, haremos algunas reflexiones adicionales a las mencionadas:

Así como el desarrollador inmobiliario, constituyente del régimen condominal, es el que determina las áreas y bienes comunes del condominio, señalando las de uso asignado o exclusivo, a su libre arbitrio, también establece, pudiendo fundamentarse en los usos asignados o exclusivos, o las propiedades exclusivas de determinados bienes comunes únicamente a determinados condóminos, los porcentajes de indivisos de copropiedad, mismos que tampoco tienen que coincidir y servir de base para la distribución de los gastos de mantenimiento y administración. Si bien la abrogada ley condominal establecía

TESIS CON
FOLIA DE ORIGEN

como regla principal que: "Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio",¹⁸³ también establecía la excepción: "Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos."¹⁸⁴ La ley vigente, ahora regresando al principio de la ley abrogada en que los gastos se cubren conforme al indiviso de cada condómino, contiene una disposición que guarda el principio de la ley abrogada antes indicado, en la fracción VI del artículo 28: "Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esta sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta ley; ... (nótese que si son destinados únicamente a servir a una sección del condominio, no tienen porque ser instalaciones y servicios generales, pudiendo ser sólo de propiedad o de uso exclusivo de dichos condóminos)".

Veamos que señala Don Manuel Borja Martínez sobre la temática que nos ocupa:

"En materia de derechos y obligaciones de los propietarios, éstos deberán registrarse por las escrituras y por el Reglamento de Condominio y Administración y sólo en su defecto por la ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil (ver el último párrafo del art. 951), por lo que estimamos que nuestra legislación actual mantiene el

¹⁸³ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Artículo 26, fracción V.

¹⁸⁴ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Artículo 36.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

principio que desde 1870 domina la materia, es decir, en nuestra legislación vigente como en nuestros códigos derogados, las obligaciones de los propietarios se rigen en primer lugar, por la voluntad de los interesados declarada en la forma prescrita por la ley. En ausencia de acuerdo de voluntades nuestra ley ordena, en principio, que cada propietario contribuya en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes comunes (Art. 38). No es esta, sin embargo, una regla absoluta, cuando se trata de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas; los gastos, de acuerdo con el artículo 39, se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos."¹⁸⁵

Por su parte, Don Antonio de Ibarrola se pronunció al respecto:

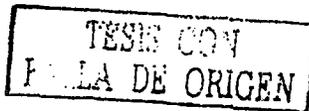
"Con relación a los servicios comunes las leyes han abandonado el individualismo originario para inspirarse en un verdadero espíritu colectivo: la mejor solución parece ser la que forma un conjunto con todas las cargas comunes y las divide entre los propietarios según el valor de sus respectivos departamentos. En primer lugar, entre nosotros, debe observarse la voluntad de los interesados; en ausencia de ella, nuestra ley ordena que cada propietario contribuya en proporción al valor de su predio o en relación con el uso que cada uno haga, cuando se trate de casas (Sic) o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas."¹⁸⁶

Por su importancia, nos permitiremos retomar una cita hecha anteriormente por Don Manuel Borja, pero con un especial énfasis que procederemos a analizar cuidadosamente. Al hablar del criterio con el que debe fijarse el valor del inmueble (y no como lo establecía la ley abrogada, como "valor nominal para efectos de ésta ley"), señaló:

"... Cuando existen bienes parcialmente comunes, el derecho de copropiedad sobre éstos también aumentará el valor de los departamentos a que pertenecen, y en consecuencia, su cuota de copropiedad sobre los bienes que pertenecen a todos los propietarios."

¹⁸⁵ Borja Martínez, Manuel, Op. Cit. pp. 196 y 197.

¹⁸⁶ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 408.



¿Cómo debíamos entender lo anterior para efectos prácticos?. El que existan bienes comunes en copropiedad únicamente para un grupo de condóminos (y no hablamos de las relaciones de medianería) ¿dan origen a un condominio, dentro de un condominio?

Ejemplifiquemos: Un inmueble en que se desarrollaron, digamos, seis edificios (condominios verticales) independientes estructuralmente entre sí –incluso, separados por áreas de estacionamiento– con veinte departamentos cada uno. Estaríamos frente a un conjunto habitacional relativamente pequeño. Comparten áreas, bienes y servicios comunes –en copropiedad– como pueden ser: a) En cuanto a áreas comunes: andadores y vialidades de todo el conjunto, áreas ajardinadas, un centro social, de recreación y deportivo donde se ubican, además de las oficinas del administrador, el salón de eventos sociales, la cancha de squash, baños sauna, etc., casetas de vigilancia y control de accesos al conjunto; b) En cuanto a bienes comunes, se cuenta con todos los implementos de jardinería, el equipo para el salón de eventos especiales (mesas, sillas, templetes, mantelería, etc.), los muebles de oficina de la administración y personal a su servicio, papelería, sistema de cómputo, etc.; c) En cuanto a servicios comunes, se prestan los de administración general del conjunto, vigilancia, y limpieza, entre otros. Hablamos efectivamente de un desarrollo inmobiliario destinado a habitación, en el que el promotor inmobiliario no guarda ningún interés para efectos prácticos, fuera de, desde luego, su enajenación. Todos los departamentos cuentan con las mismas medidas de superficies, y serán enajenados al mismo precio en un lapso no mayor a quince días, a 120 condóminos. Existen 160 cajones de estacionamiento en el desarrollo, uno para cada departamento y cuarenta para visitantes. En el área de azotea de cada edificio, se encuentra un cuarto por cada departamento (configurado como elemento “anexo”) para personal del servicio doméstico, con área de tendido contiguo y delimitado a dicho cuarto. Para el servicio del personal doméstico, se cuenta también en dichas áreas de azotea, con cinco baños completos. Para quitar un poco el sombrío panorama que tiene Don Manuel Batle Vázquez sobre

TESIS CON
LA DE ORIGEN

la irresponsabilidad de muchos de los constructores habitacionales, digamos que el constructor (por diferenciarlo con el desarrollador inmobiliario, ya que a éste último le concederemos más crédito de conocimientos sobre la materia), consiente de sus limitaciones en temas distintos a la construcción, acude a un notario público y le solicita su asesoría para estructurar el régimen condominal de la manera más prudente, que pudiera prever los menores conflictos condominales, y que estuviere dotado de una organización sencilla y eficaz. Nótese que el ejemplo no lo quisimos forzar o complicar de más, por lo que el desarrollo habitacional no cuenta con más de 120 unidades "principales" de propiedad exclusiva. Dependiendo del criterio del fedatario público, se constituirá un solo condominio (criterio que seguramente guardaría la mayoría, ya que no hay que atender a ninguna limitación legal por el que surja la necesidad de constituir más de uno). También a cuestión de preferencia del notario público, establecerá que todos los estacionamientos son áreas o bienes comunes. Pudiese ser que ningún condómino tuviere un cajón de estacionamiento determinado, pero con objeto de facilitar la convivencia condominal y que no fuese motivo de desavenencias, establece un derecho de uso exclusivo sobre cada uno de los cajones de estacionamiento, a cada condómino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, salvo por los 40 cajones de estacionamiento que servirán para visitantes (y que seguramente serán objeto de disputas posteriores, pero que por el momento no es un punto de interés). Pudiese ser, también al criterio del fedatario público, que en vez de hacer de la totalidad de los estacionamientos áreas comunes, fije las medidas de los mismos como parte de la unidad de propiedad exclusiva principal (departamento), integrándolos como una unidad jurídica —elemento anexo— tal y como seguramente lo hará con los cuartos de servicio y jaulas de tendido que se encuentran en las azoteas (no así los baños de estas últimas zonas por ser comunitarios). Pero bien, ¿Cómo conformará los pasillos interiores, escaleras internas y elevador —por mencionar algunas áreas y equipos— de cada edificio?, ¿Cómo bienes comunes a todos los condóminos de todo el condominio?, ¿Cómo bienes comunes en copropiedad, sólo a los condóminos de cada uno de los edificios?, ó ¿Cómo bienes comunes a

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

todos los condóminos de todo el condominio, pero de uso exclusivo o asignado únicamente a los condóminos de cada uno de los edificios?. Y cómo resolver los baños "comunes" ubicados en las azoteas para el personal de servicio doméstico: ¿Los establece como bienes comunes a todos los condóminos de todo el condominio?, ¿Los establece como bienes comunes a todos los condóminos de cada uno de los edificios?, ¿Los establece como bienes comunes en copropiedad de todos los condóminos de todo el condominio, pero con derechos de uso exclusivo a cada uno de los edificios?, ¿Los establece como bienes comunes en copropiedad exclusiva a los condóminos de un solo edificio?, ó incluso va más allá y los numera a cada uno de los baños y establece que, por ejemplo, en cada edificio el baño uno, sirve para los departamentos 1 al 4, el baño dos, sirve para los departamentos 5 al 8, el baño tres a los departamentos 9 al 12 y así sucesivamente. Para el caso de determinarlos de la última manera, ¿Los establece como bienes comunes de copropiedad exclusiva sólo de los condóminos de los departamentos que pueden utilizarlos?, ¿O se establecen como bienes comunes a todo el condominio, de uso exclusivo de los condóminos de los departamentos 1 al 4 (y concordantemente con cada baño y conjunto de 4 departamentos), ¿O se establecen como bienes comunes de copropiedad exclusiva de cada uno de los edificios, pero cada baño de uso exclusivo de cada cuatro departamentos determinados?. Cada una de las opciones conlleva a situaciones distintas, con formas de solucionarlas distintas y con particularidades también distintas (y podemos seguir con el galimatías a punto de lo absurdo: Imaginemos una "asamblea de condóminos", de cuatro condóminos (si es que asisten todos) para tratar el asunto relativo ¡al baño común del personal de servicio!; o bien, un esquema de indivisos de copropiedad, por cada baño de azotea, en el que a cada departamento le corresponde, en principio y sin mayor complejidad, el veinticinco por ciento, mismo que bien pudiera diferir al "indiviso de gastos", en función del número de personal de servicio que tuviere cada departamento.

El llevar las situaciones a puntos extremos, nos hace razonar diversos

TESIS CON
ORIGEN

problemas que pudieran presentarse, y en lo posible, darles alguna forma de solución. Probablemente se crea que lo relativo a los "baños de azoteas" en el ejemplo antes mencionado, se pudo llevar a un punto exagerado. Tan fácil —pudiera sugerir el fedatario público encargado de la estructuración del régimen condominal— como señalarlos como "bienes comunes de cada uno de los edificios", y no nos metemos a tratar sobre si son en copropiedad o en uso, al fin de cuentas, la ley tampoco es clara al respecto. En efecto, la ley de la materia puede ser ambigua: Su artículo 25 comienza diciendo que: "Son objeto de propiedad común: ...", y su fracción I, luego de hacer un enunciado de algunos componentes, termina señalando "... siempre que dichas áreas sean de uso general".

No obstante, creemos que si reviste importancia el señalar si algunos bienes determinados corresponden en copropiedad, o bien, en uso. El animus domini se presenta de manera distinta. En lugar de pensar en los cuartos de baño, traslademos la situación a los componentes constructivos estructurales de cada uno de los edificios (los llamados bienes comunes por necesidad). Si estos los conformamos como de copropiedad exclusiva de los condóminos de cada edificio, pudieran presentarse situaciones seguramente no previstas en el reglamento del condominio, ya que, por lo general, si no se tienen intereses particulares al establecerlo, no hacen casuística y pudiera presentarse un problema, por ejemplo, de armonía estética de los edificios.

La conformación del condominio, en una u otra forma, repercute en la organización administrativa del conjunto. Si en el ejemplo utilizado, se constituye un condominio de todos los edificios, tendremos, por simple omisión del reglamento condominal y aplicación supletoria de la ley, asambleas generales y asambleas de sección o grupo. Por el contrario, si se establece un conjunto condominal, en que cada edificio conforma un condominio independiente, tendremos (en una primera interpretación) "asambleas de administradores" y "asambleas generales de condóminos" por cada condominio independiente (y



posiblemente también "asambleas de sección o grupo").

Encontramos en los que conocen el tema con profundidad, una serie de cuestionamientos que dan sentido a lo que hemos manifestado, aunque con referencia a leyes anteriores a la vigente, dejándose únicamente como interrogantes. Por ejemplo, Don Manuel Borja Martínez, con sobrada razón, al hacer observaciones a la iniciativa de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal vigente, expuso:

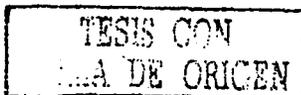
"La construcción de unidades habitacionales que ocupan grandes superficies en las que se construyen varios edificios suscita en la práctica problemas distintos a los del condominio normal. Su régimen jurídico no puede ser sin más el de un solo edificio de pocos departamentos. Cuando existen unidades habitacionales con múltiples construcciones, ¿cada edificio constituye un condominio aislado?, ¿la unidad habitacional en su conjunto es un solo condominio?, ¿a las asambleas deben concurrir siempre todos los habitantes de la unidad?, ¿sólo los del edificio?, éstas son algunas de las preguntas que quedan sin respuesta expresa en la iniciativa presentada."¹⁸⁷

Por lo que hemos mencionado, nuevamente encontramos que, es en la forma de determinación y estructuración del régimen condominal, como se determina el prorrateo de gastos (en principio, como regla general), y también, el prorrateo de votos (con las salvedades de ley), mismos que no siempre coinciden. Con tal motivo, pudiera decirse que según determine el constituyente del régimen condominal, es como se van a comportar la forma de contribuir a los gastos, así como el peso específico de los votos en las asambleas.

Al decir de Don Manuel Borja Martínez, en referencia a la legislación que anteriormente se aplicaba, y cuyo comentario es aún válido, aunque sea parcialmente, señaló:

"El fijar correctamente la cuota de copropiedad reviste gran importancia, pues no

¹⁸⁷ Borja Martínez, Manuel. Op. Cit. p. 300.



solamente es esencial para determinar el porcentaje que en el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes tendrán los dueños de los departamentos (art. 12), sino que también servirá para fijar la proporción en que deben contribuir a los gastos generales del edificio (Art. 38) y el número de votos con que contarán en la asamblea de copropietarios (2ª parte del artículo 32)."¹⁸⁸

En un condominio de condominios, más que fijar correctamente el indiviso, lo esencial es la estructuración del régimen condominal, lo que permite equilibrar las propiedades exclusivas, los derechos de uso exclusivo, el reparto de los gastos y el peso específico de las votaciones en las Asambleas. Al decir de Don Antonio de Ibarrola:

"Notemos que ESCRITURA y REGLAMENTO son la piedra angular de la propiedad horizontal; de su buena redacción dependerá la armonía entre propietarios, ya que sirven para regular situaciones variadas e importantes."¹⁸⁹

5.1.5.- LA ADMINISTRACIÓN DEL "CONJUNTO CONDOMINAL".

Conforme a la ley vigente, la administración de un conjunto condominal estará a cargo de un comité de administración, conformado por tres miembros. La disposición que regula lo anterior, es del siguiente tenor:

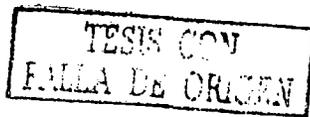
"Artículo 45.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por:

I.- Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 43;

II.- Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas de asambleas, de

¹⁸⁸ Idem. pp. 187 y 188.

¹⁸⁹ De Ibarrola, Antonio, Op. Cit. p. 409.



acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos."

Pasemos a analizar algunas incongruencias o insuficiencias encontradas en el artículo transcrito, mismas que en nuestra opinión deberán ser subsanadas al estructurar el régimen condominal, o cuando menos, al elaborar la reglamentación correspondiente.

La fracción I del numeral invocado, establece que el administrador tendrá las funciones establecidas en el artículo 43 de la ley, mismo que establece las actividades que corresponderán al administrador. Veamos como aplican o no dichas funciones:

La fracción I consigna la obligación de llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría Social. Debemos prever, entonces, la existencia y registro de un libro de actas de asambleas de condóminos por cada condominio independiente, y un libro de actas de asambleas de administradores por el conjunto condominal.

La fracción II del mencionado artículo obliga al cuidado y vigilancia de los bienes del condominio y los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Señalándose que entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios. Debemos entender que esta obligación, llevada al conjunto condominal, trata exclusivamente de los bienes y servicios generales a todo el conjunto. La integración, organización y desarrollo de la comunidad, deberá, de ser el caso, coordinarse y solicitarse por conducto de los administradores de los

TESIS CON
FOLIO DE ORIGEN

condominios independientes, sin perjuicio de las recomendaciones que realice de carácter general a todos los condóminos del mencionado conjunto.

La siguiente fracción (III), inicialmente, no puede aplicarse al administrador del conjunto condominal. La representación e información de las decisiones tomadas en las asambleas generales de los condóminos respectivos a las asambleas de administradores, debe ser llevada al cabo por cada uno de los administradores de los condominios independientes. Más adelante mencionaremos, en base a algunas consideraciones respecto a la administración del conjunto, como pudiera ajustarse esta disposición.

La fracción IV obliga a la recabación y conservación de los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos. ¿Cómo debemos entender la aplicación de esta disposición para el caso de un conjunto condominal?. Pudieran darse supuestos distintos que conlleven a hacer complejo el manejo condominal, pues pueden llegar a mezclarse o bien a confundirse intereses, entre un condominio independiente y el conjunto condominal.

Si correlacionamos la fracción antes señalada, con la fracción II del artículo 45 –aplicable a la administración de un conjunto condominal– apreciamos una importante incongruencia e insuficiencia de la ley. En efecto, el secretario del comité de administración será quien tenga a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentación necesarios para el buen funcionamiento de la administración. Lo anterior pareciera entenderse en el sentido de que será el secretario del comité de administración quien llevará todos los libros de asambleas inherentes tanto al conjunto condominal, como a cada uno de los condominios independientes que lo integran. Sin embargo, pudiere parecer controvertido el que cada uno de los administradores de los condominios independientes, son individualmente

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

responsables de llevar el libro de actas del condominio que representan, para poder cumplir con otras obligaciones impuestas a cada uno de ellos en función de administradores de los condominios independientes.

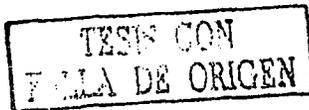
La duda interpretativa mencionada, encuentra fundamento en la difícil distinción del manejo por condominios independientes o por conjunto de ellos, en relación con los libros que deben llevarse.

Como reminiscencia de la ley anterior, pero sin ningún fundamento ni regulación en la presente, igualmente se construye al secretario del comité de administración (anteriormente era al administrador) al manejo de los libros "... de acreedores....". La abrogada ley expresamente establecía lo relacionado con los acreedores que hubieren otorgado créditos para la adquisición de la unidad de propiedad exclusiva de que se tratare, reservándose el dominio, o bien, garantizados mediante la hipoteca del bien sujeto al régimen, con objeto de dirimir a quién corresponde el voto en las asambleas condominales.¹⁹⁰ Para los efectos anteriores, también se establecía en dicha ley la obligación del administrador, de llevar debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, "... un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. ...".¹⁹¹ Sin embargo, en la ley vigente no hay más referencia a acreedores que la obligación señalada de llevar los libros relativos, no distinguiéndose siquiera la clase de acreedores ni ningún otro elemento que pueda dar congruencia y claridad a la disposición señalada. Lo anterior demuestra también el poco cuidado que se tuvo en la elaboración y revisión de nuestra actual legislación en la materia.

Prosiguiendo con el análisis de las facultades y obligaciones que establece

¹⁹⁰ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Art. 27, fracción III.

¹⁹¹ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Art. 31, fracción I.



el artículo 43, la fracción V conlleva a la atención de la adecuada y eficiente operación de las instalaciones y servicios generales, debiendo entenderse como los generales al conjunto condominal.

La fracción VI implica la realización de todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes, así como la contratación del suministro de energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta ley. Al respecto, nos hemos referido ya a la problemática que se presenta con el prorrateo del suministro de energía eléctrica, por lo que nos remitimos a lo comentado.

La fracción VII faculta la realización de las obras necesarias, en los términos de la fracción I del artículo 28 de la ley, mismo que establece:

"Artículo 28.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente; ..."

Por lo anterior, las obras que deban llevarse al cabo en los bienes comunes e instalaciones generales a todo el conjunto condominal, deberán llevarse al cabo con la aprobación del comité de vigilancia de todo el conjunto. Cuando no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, deberá convocarse a

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

asamblea de administradores.

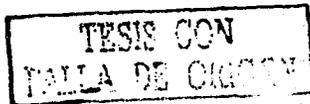
La obligación estipulada en la fracción VIII, consistente en ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto, conlleva a interpretar a que se refiere a los acuerdos tomados por la asamblea de administradores. Sin embargo, se presenta la problemática –también ya expuesta– de la supremacía de las asambleas. Imaginemos un acuerdo tomado en la asamblea de administradores, “por la mayoría de ellos”, que no pueda ser ejecutable en todos los condominios independientes, por el expreso rechazo de las “asambleas generales” “disidentes” de esos condominios independientes.

Pero nos es más difícil el visualizar el cumplimiento de la obligación establecida en la fracción IX, siendo muy preciso reglamentar en lo específico –lo cual no será fácil–. Esta fracción establece:

“Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general.”

En relación a lo anterior, imaginemos como debe llevarse la contabilidad y el manejo de los recursos en un conjunto condominal: Por lo que hace a los condominios independientes, deben existir, por facilidad administrativa, cuando menos dos cuentas bancarias: una por lo referente al fondo de mantenimiento, y otra, de inversión, por el fondo de reserva. El conjunto condominal, también deberá llevar, por lo menos, estas dos cuentas bancarias.

Consideramos acotar lo relativo a las cuentas bancarias (y en esto, sucede lo mismo que para la cédula de identificación fiscal y para los registros patronales de seguridad social): Aún y cuando el condominio carece de personalidad jurídica, no hay un criterio firme y sostenido para proporcionar la posibilidad: de



abrir las cuentas, y de otorgar la cédula y el registro, en los casos de las autoridades hacendarias y de seguridad social. Al ser cuentas de cheques y de inversión, es raro encontrar un banco que no se preste a abrir estas cuentas, con la irregularidad de fondo que pudiere existir. Es el caso de que la Procuraduría Social del Distrito Federal, conjuntamente con "Bonos del Ahorro Nacional" están promocionando el "Sistema CC. (Cuentas Condominios)". Del folleto que reparten en la Procuraduría Social a los asistentes al curso condominal, se desprenden los siguientes razonamientos que se citan textualmente:

"¿La Banca sólo abre cuentas a personas físicas o morales constituidas ante notario ... y además ..., sólo el cuentahabiente conoce su saldo y tiene la libertad de informar o no, el saldo a los demás? ¿Si? Pero esto tiene solución. ¿¿¿Cómo??
"Abre tu cuenta con sólo 50 pesos (TANDAHORRO) a plazos de 12, 24 y 36 meses."¹⁹²
Y, (CUENTAHORRO) ...". El propio folleto nos ¿Instruye?: "Abre tu cuenta a nombre del domicilio del condominio con sólo \$50.00."¹⁹³

Lo mismo pasa con las autoridades hacendarias: Si emiten la cédula de identificación fiscal (previas veinte vueltas y entrevistas): Al fin de cuentas, es para recibir las retenciones a que en su caso haya lugar. Y lo mismo con las autoridades de seguridad social. Sin embargo, en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público comenzaron a poner trabas a la emisión de la cédula de identificación fiscal, con objeto de presionar la constitución de asociaciones civiles de condóminos, como administradoras, situación que, al menos, ya no recomienda la Procuraduría Social.

La recaudación de las cuotas puede darse por distintas vías, dependiendo

¹⁹² Desconocemos de donde proponen el producto "Tandahorro", con los plazos de inversión señalados. El artículo 58 de la ley condominal establece que "Ambos fondos (de administración y mantenimiento, y el de reserva), en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo..."

¹⁹³ Consideramos que les faltó más precisión: Que lo anterior sólo será posible ¡si se es soltero, mayor de edad y de nacionalidad mexicana!. "Bendita Procuraduría, cuanta falta nos hacías".

TESIS CON
A DE OR...

de la forma en que se reglamente. Esto nos merece varios comentarios: Por una parte, la fracción transcrita señala que la misma se hará de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general. ¿Entendemos, por lo que hace a los recursos comunes a todo el conjunto, que los procedimientos y periodicidad deben establecerse en la asamblea de administradores?. En caso contrario, empezamos con un problema de coordinación en la obtención de recursos: No podemos dejar a que cada asamblea general de cada uno de los condominios independientes sea la que fije su forma de participación y colaboración con los gastos que afectan a todo el conjunto.

No podemos dejar pasar la importante incongruencia en ley, respecto de la forma, procedimientos, montos y periodicidad para tan importante tema como es la contribución para sufragar los gastos comunes. Hemos visto que la fracción IX del artículo analizado, remite al acuerdo de las asambleas generales para el establecimiento de los procedimientos y periodicidad en el pago de las cuotas. En concordancia, el artículo 35, fracción V, refiriéndose a las facultades de la asamblea general, señala:

"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. ..."

Sin embargo, por otra parte, el artículo 53, en sus fracciones II y III, establece que las cuestiones anteriores deberán contenerse en el reglamento condominal. Aquí, sin lugar a dudas, consideramos la supremacía del reglamento sobre los acuerdos de asambleas, salvo que el propio acuerdo de asamblea modifique la disposición reglamentaria, para lo cual tienen que cumplirse los extremos legales establecidos para la validez del acuerdo, en relación al quórum de asistencia y al de votación. Aún y cuando debe tener supremacía el reglamento sobre los acuerdos de asamblea (con la salvedad apuntada), pudiere presentarse un nuevo dilema que también conlleva a criticar la falta de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

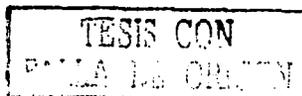
congruencia del legislador en tan importante asunto.

En efecto, las fracciones II y III del artículo 53 invocado, que trata sobre el mínimo de disposiciones que debe contener el reglamento condominal, señalan: "II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;" y, "III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva." Si bien en el reglamento habrá que hacer referencia a tales situaciones, se debe hacer de manera general dejándose que sea la asamblea quien establezca lo relativo. En todo caso, serían disposiciones transitorias (como en la práctica se estila) del reglamento respectivo. El reglamento debe abrir la posibilidad de que los asuntos señalados sean tratados en la asamblea, para armonizar la reforma a la fracción V del artículo 35 de la ley condominal. Deben ser disposiciones reglamentarias "abiertas", pues de lo contrario se requerirían de acuerdos que modifiquen al reglamento condominal, con la problemática que esto implica.

Consideramos que la ley abrogada, más atinadamente, no requería incluir en el reglamento lo referente a montos, procedimientos y periodicidad de las cuotas condominales, dejándolas al acuerdo de las asambleas correspondientes, lo cual es correcto en atención a que sea ésta quien modifique tales asuntos, como lo que es: un asunto ordinario del quehacer condominal.

Pero bien, retomando lo referente a la forma de funcionamiento para los efectos que buscamos (la recaudación de las cuotas), habrá que establecer de manera abierta, que se faculta a la asamblea para modificar las formas, procedimientos, periodicidad y monto, sin mayor requisito que los establecidos para tomar acuerdos por una asamblea ordinaria, aclarando que no se trata de una modificación al reglamento.

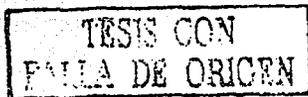
Ejemplifiquemos como se ha tratado este asunto en diversos conjuntos



condominales:

Dentro de la reglamentación general a todo el conjunto, en lo referido a derechos y obligaciones de los propietarios, se les impone la obligación de realizar las aportaciones que les corresponda a los fondos condominales, para en primer lugar cubrir las cargas y gastos comunes del conjunto condominal, y posteriormente las del propio condominio independiente a que pertenezcan. Para tal efecto establecen que, los gastos comunes que cause el conjunto condominal, deberán ser cubiertos por el administrador de cada condominio independiente en la proporción que le corresponda, según sea el área o el bien común de que se trate y con cargo a los condóminos de cada condominio independiente. También señalan que los gastos comunes de cada condominio independiente, serán cubiertos conforme se señale en los reglamentos de cada uno de ellos, debiéndose tratar sobre el pago de las cuotas del conjunto, indicándose que el administrador de cada condominio será quien se encargue de la recaudación correspondiente. Refuerzan lo anterior estableciendo que, en los reglamentos de los condominios independientes, deberá preverse que las cuotas condominales referentes al conjunto condominal, deberán recaudarse por el administrador correspondiente y serán estos quienes cubrirán la cuota completa y en una sola exhibición a la administración general del conjunto, en el entendido de que los administradores que deben realizar los pagos, destinarán los fondos de que dispongan, en primer lugar, para las cuotas del conjunto condominal, y posteriormente, para los gastos propios del condominio independiente de que se trate, siendo los administradores solidariamente responsables con los condóminos del condominio independiente que represente, en el pago de las cuotas, si rompe el orden establecido o si se niega a cubrir las cuotas por instrucciones de los condóminos del condominio independiente al cual administran.

De manera parecida, se ha manejado en el reglamento condominal de todo el conjunto, la obligación de los condóminos del conjunto, de realizar las



aportaciones que les corresponda a los fondos condominales, para cubrirse en primer lugar las cargas y gastos generales del conjunto condominal, y posteriormente las del propio condominio independiente, siempre en ese orden. Encontramos la variante de que el administrador será siempre la asociación civil que para tal fin se constituya, estando obligados todos los condóminos a pertenecer a la misma. Siendo así la forma de administración, dicha asociación será quien administre tanto al conjunto como a los condominios independientes —al menos así lo señalan, sin reparar en su legalidad. Señalan también que la dirección de la asociación civil se confiará a un director administrativo, que podrá ser persona física o moral. Esta asociación civil, como administradora de todo el conjunto, será quien recabe las cuotas condominales de todos y cada uno de los condóminos, independientemente del condominio a que pertenezcan, aplicando las cuotas en el orden establecido.

Tratándose de un conjunto condominal impropio proyectado sobre distintos inmuebles (sin importar el número de condominios independientes que se integren en cada inmueble), se establece una administración única, que podrá ser o no administrador de alguno o algunos de los condominios constituidos en alguno de los predios que conforman el conjunto inmobiliario (nótese que no hablamos del conjunto condominal, en razón de que el conjunto inmobiliario puede comprender, como tratamos en este ejemplo, varios conjuntos condominales). Se establece en el reglamento general de cada conjunto condominal (mismo que deberá ser igual en cada conjunto condominal integrante del conjunto inmobiliario), que cada condominio (o conjunto condominal) deberá aportar las cuotas que les correspondan para sufragar los gastos generales de todo el conjunto inmobiliario, fijando la proporcionalidad en razón de las superficies de cada inmueble, o en aquella que establezca una asamblea general a todo el conjunto inmobiliario, que también se reglamenta.

Los dos últimos ejemplos antes relacionados, han sido tomados de conjuntos condominales existentes en el Distrito Federal, que por sus características pudieran calificarse como unos de los más modernos actualmente,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

y cuya reglamentación, por su complejidad, parece haber sido pensada detalladamente. Sin embargo, cuentan con su propia problemática que en su caso puede actualizarse, al tratar de cobrar coercitivamente las cuotas correspondientes, habida cuenta las imprecisiones de la ley para estos desarrollos.

Cuando existe un interés específico en un desarrollo, es usual que se busque el control de la administración, por varios motivos. Uno de los principales, es la tutela del patrimonio de explotación que en su caso se pueda reservar el promotor. Lo anterior, no necesariamente debe entenderse como un aspecto negativo y doloso, sino por el contrario, muchas veces constituye una garantía en la eficacia del funcionamiento del conjunto condominal. Puede decirse coloquialmente que el desarrollador "vive en carne propia" los problemas y dificultades condominales, procurando en consecuencia, las mejores formas organizativas y administrativas. Procurará, en lo posible, impedir la morosidad y el consecuente menoscabo de sus activos inmobiliarios.

En muchos condominios, sin interés específico del desarrollador, ha sido usual que el constituyente del condominio tienda a entregar o traspasar la administración lo antes posible, con objeto de no tener más presencia en el desarrollo y buscar evitar las responsabilidades de reparaciones de vicios ocultos que puedan presentarse. Si bien es cierto que no dejan de estar obligados, no es igual estarlo con los condóminos encima de él diariamente. Hemos conocido esta clase de condominios en que no falta el condómino que cree conocer bastante del tema (y de la supuesta sencillez de la administración) que incluso se proponen y logran que los elijan, casi inmediatamente después de constituido el régimen condominal, para llevar al cabo la autoadministración del condominio, utilizando como razonamiento -muy vendible a los demás condóminos, por cierto- que ellos viven el día a día del condominio y conocen, por tal motivo, las deficiencias y necesidades que deben ser resueltas. En estos casos, los promotores, directa o indirectamente y siempre por conducto del administrador, ya sean ellos mismos o el designado por ellos, ni tardos ni perezosos, proceden a

TEMA CON
FALTA DE ORIGEN

convocar a asamblea para tratar el cambio de administrador. La administradora profesional de condominios, Margarita C. de Almeida, al comentar, con base en su experiencia, las desviaciones más frecuentes en los condominios, y teniendo como marco legal de referencia la abrogada ley, señala:

"Omisión por parte del vendedor en cuanto a nombrar al administrador que deberá fungir, como tal, en el primer año de vida del condominio. Aunque resulte inconcebible, tal omisión surge, por verdadera ignorancia del otorgante, en este caso el vendedor. En otras palabras, cae en el error de limitarse a firmar papeles leídos a la carrera, sin concienciar su responsabilidad, ineludible, de nombrar a la persona que deberá hacerse cargo de la administración en el primer año de vida del condominio, no dando oportunidad y tiempo de que los condóminos se familiaricen con el reglamento, su debida puesta en práctica y su estricto cumplimiento. De cualquier modo, tampoco debe descartarse, en su totalidad, la posibilidad de que el vendedor omita nombrar al primer administrador por mera apatía o por un franco deseo de deshacerse, lo antes posible, de todo compromiso inherente a la venta del edificio o conjunto habitacional."¹⁹⁴

Retomando lo relativo a la recaudación de las cuotas condominales, respecto a las cargas comunes generales a todo un conjunto condómino, se puede presentar el problema de su cobro coercitivo.

Las contribuciones a los gastos comunes de un condómino, pueden presentarse de muy distintas maneras, según se conformen los bienes comunes del condominio, y según se requieran los diversos servicios comunes.

En efecto, hemos dicho anteriormente que pueden existir bienes en copropiedad exclusivamente a un determinado número de condóminos –pertenecientes o no a un condominio independiente dentro de un conjunto, o a un sólo condominio. Esta situación de copropiedad forzosa (que si bien es una posibilidad, no es usual establecerla, salvo que se busquen algunos efectos o

¹⁹⁴ De Almeida, Margarita C., "Como llevar la "fiesta en paz" en Condominio", Primera Edición, Editorial Libra, Junio de 1994, México, pp. 70 y 71.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

consecuencias legales determinadas) debería llevar a reglamentar (de ser responsables), con fundamento en el enunciado principal del artículo 32 de la ley, una clase especial de asambleas, de las que derivará el cobro de las cuotas relacionadas con estas áreas de copropiedad exclusiva de varios condóminos. En este caso, se presenta nuevamente el problema resultado de las divisiones y subdivisiones administrativas: Habrá que llevar un estado de cuenta de los ingresos y egresos; una contabilidad específica, adicional a las que se generan por la contribución a los demás gastos comunes condominales; la administración de dichos recursos; etc.

Mencionaremos entonces que, según la conformación de los bienes y servicios comunes, se integrarán las distintas cuotas que deben ser cubiertas por los condóminos.

Debe también preverse la forma de integración de los pagos correspondientes. ¿Deberá exigirse un solo pago, que cubra todas las cuotas condominales, esto es, las relativas a los bienes y servicios de copropiedad exclusiva, adicionado de la cuota relativa a los gastos comunes referentes al condominio independiente, sumando también los respectivos a las cargas comunes del conjunto condominal? O bien, ¿Deberá exigirse un pago por cada uno de las situaciones que se presentan, según el destino de los recursos?

Coloquialmente, pudiéramos resumir las cuestiones que se presentan resolviendo ¿A quién le toca cobrar?, y en su caso, ¿Qué cobra cada cual?

Consideramos que la solución la podremos encontrar al establecer en quien recae la legitimación para la realización del cobro correspondiente. Si tenemos un conjunto condominal, donde existe el comité de administración, y a su vez un administrador por cada condominio independiente, y se tratase de la cuota correspondiente a los bienes comunes y servicios que se presten, exclusivos del condominio independiente de que se trate, la recaudación y

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

legitimación para el cobro, recaerá en el administrador del condominio independiente. Nos hace llegar a esta conclusión el pensar como se integra la documentación necesaria para exigir coercitivamente el pago respectivo. En efecto, para exigir judicialmente el pago, por la vía ejecutiva civil conforme al último párrafo del artículo 60, se requiere, entre otros documentos, un estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional, suscrita por el administrador y por el presidente del comité de vigilancia. Inicialmente, estaría fuera de las facultades del administrador del comité de administración, y del "coordinador" del comité de vigilancia del conjunto, la suscripción de dicho estado de liquidación de adeudos (imaginemos al "coordinador" del comité de vigilancia, examinando la procedencia de los adeudos de todos y cada uno de los condóminos respecto al régimen interno de su condominio independiente).

Trataremos de conducir otra forma de pensar y organizar, no sin tener sus "bemoles" derivados de la insuficiencia e imprecisión de la ley. Para estos efectos, daremos por asentadas varias premisas, sin entrar en su legal formación, pues hemos ya comentado la dificultad de llegar a algunas de ellas. Pues bien, el administrador del comité de administración, entrega a los administradores de los condominios independientes, la propuesta de presupuesto para ser en su caso aprobada por la asamblea de administradores. Uno de los caminos a seguir, consiste en que cada uno de los administradores de los condominios independientes, convoca a asamblea general de condóminos de sus respectivos condominios. En la misma, presentará a aprobación la propuesta de presupuesto de gastos del conjunto condominal. De igual forma, aprovecha la oportunidad y presenta el propio presupuesto de gastos comunes relativos al condominio independiente, con objeto de que se cubra en una sola exhibición periódica el pago total a todas las contribuciones condominales (para facilitar la labor de recaudación), y tratando de emitir un solo recibo —desglosado— por la cantidad total que se reciba. Se aprueba la cuota —que se integra de todas las contribuciones— y se instruye al administrador para que apruebe la propuesta de presupuesto de gastos de todo el conjunto condominal, en la asamblea de administradores que se convoque para tal efecto. El administrador concurre a

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ésta asamblea aprobando dicha propuesta, quedando como acuerdo válido, notificándolo a los condóminos de su condominio independiente (en aras de una seguridad jurídica mayor, en cuanto a legalidad de formas. Se pudiera hacer más engorroso el esquema planteado, "subiendo" y "bajando" acuerdos entre las asambleas de administradores y las asambleas generales de los condominios independientes). Como consecuencia de la aprobación del presupuesto del condominio independiente, el cual incluye las aportaciones que cada condómino debe hacer para sufragar los gastos del conjunto condominal, pudiere tratar de apoyarse jurídicamente la legitimidad para el cobro coercitivo de las cuotas relativas al conjunto condominal por parte del administrador de dicho condominio independiente.

Lo anterior presupone unas premisas de consenso, de armonía administrativa. Sin embargo, la realidad puede presentar situaciones particulares disímiles a las señaladas. ¿Qué pasaría cuando, por ejemplo, un condominio independiente –o varios de ellos– cayeran en moratoria de sus pagos –parcial o totalmente, conforme a los recursos que se junten?, ¿Qué pasa mientras el administrador del condominio independiente recupera judicialmente las cuotas (que no son muy expeditos en ello)? Además, para proceder al cobro judicial por la vía ejecutiva, tiene que esperarse –sin mencionar otras complicaciones– que se acumulen dos cuotas pendientes de pago, tratándose de ordinarias.

Continuando con nuestra exposición, en que cada condominio independiente contribuye proporcionalmente a los gastos comunes de todo el conjunto, a través de la recaudación que hace el administrador correspondiente, faltará resolver lo que procede para el caso de que no se reúna la cantidad total. Si bien el administrador procederá al cobro coercitivo, la falta de recursos podrá ser eminente mientras tanto. Podrá suceder, como con frecuencia se acusa, que el condominio independiente carezca de administrador. ¿En tal caso, será el administrador del comité de administración el legitimado para el cobro, cuando menos, del gasto común del conjunto?.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con lo anterior, queremos dejar a reflexión algunas de las dificultades que se presentan o pueden presentarse en un conjunto condominal. Más adelante procederemos a hacer algunos comentarios respecto de las distintas clases de administración, para finalmente señalar nuestra personal consideración respecto a la forma en que debería establecerse reglamentariamente lo relativo.

Retomando el análisis de las facultades y obligaciones que se establecen en el artículo 43, encontramos la fracción XI que señala: "Otomar recibo por cualquier pago que reciba". Esta obligación comparte la problemática expuesta en los párrafos anteriores y cuya resolución se encuentra en la estructuración administrativa de que se dote al conjunto condominal, pues se encuentra en directa relación a quién hace el pago, y quién lo recibe. En otras palabras, habrá que distinguir si el administrador del comité de administración recibe los pagos de cada uno de los administradores de los condominios independientes, o directamente de los condóminos deudores.

La siguiente obligación del administrador, contenida en la fracción XII, indica:

"Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condómino que muestre: a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior; b) Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos, que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos; c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; y d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses. El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considera pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 33; ..."

¡Menudo y trascendente problema! ¿Qué hemos visto en la práctica condominal al respecto (tomando el antecedente correlativo de la ley abrogada)? En condominios pequeños, con pocas unidades de propiedad exclusiva, en el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

mejor de los casos fijan en la puerta de entrada, a un lado de ésta o en un tablero de avisos, una hoja en la que señalan, de manera general, los ingresos totales y un condensado de gastos. En condominios de grandes dimensiones, en no pocas ocasiones hemos hallado que los condóminos en asamblea, acuerdan que esta información se ponga a disposición de los condóminos que así lo soliciten, en la administración del condominio, aduciendo —con el mayor beneplácito del administrador y muchas veces por sugerencia de él— que el costo de las copias representa un gasto innecesario que puede ahorrarse (¡como si dicho gasto fuese representativo!). Reforcemos estos comentarios con la experiencia de la administradora profesional de condominios, Margarita C. de Almeida, cuando expone las desviaciones más frecuentes en los condominios:

"... i) El administrador que no proporciona informes mensuales a los condóminos. La única forma de hacer que impere la calma entre los propietarios es mantenerlos informados, mes a mes, mediante comunicados escritos, entregados en mano o colocados en lugar visible, no sólo dando a conocer el estado de cuenta de la administración, sino también de los condóminos morosos; porcentaje del avance de las obras de reparación, mantenimiento o mejoras. ..."¹⁹⁵

Pero lo que si no hemos encontrado a la fecha (lo cual no obsta para que exista), es un estado de cuenta tan detallado como lo exige la ley. Si en el mejor de los casos se señalan los gastos realizados, no vale la pena ni mencionar lo relativo al saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente".

Como generalmente la obligación citada en la disposición en estudio, es incumplida —cuando menos parcialmente— resulta generalmente un buen pretexto (o trascendentalmente: una causa grave) para solicitar la remoción del administrador.

Debemos conceder que el legislador ha otorgado al condómino, lo que denominaremos como "derecho de chillido", por el cual se le permite formular

¹⁹⁵ Idem. Op. Cit. p. 89.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

observaciones u objeciones a la información que se le presente. La objeción, digamos al presupuesto mensual de gastos, no obsta para que el condómino se niegue a hacer su contribución, ya que: "Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago."¹⁹⁶

Además, opera una presunción de "aprobación ficta" por no formular comentarios, a reserva de la aprobación de la asamblea. No nos resultan claros los alcances de la mezcla o interrelación de los conceptos, con el resultado de probable responsabilidad en que pudiera incurrir el administrador: "La suma de las conformidades individuales (aunque sean "fictas") puede resultar en una inconformidad colectiva".

No distinguimos si se quiso dar impunidad al administrador, o hacerlo caer en responsabilidad. Nos explicamos: El administrador, cumpliendo cabalmente sus obligaciones como tal (en la especie, la que es motivo de análisis), entrega, completísima, la información requerida. Nadie la objeta ni hace comentarios —como ocurre generalmente—, ya que en todo caso y en el mejor de estos, los condóminos se esperan a tratarlo en asamblea (no hemos querido calificar ni las formas ni la obligatoriedad: observaciones y/u objeciones: ¿verbales, o por escrito?; observaciones: ¿qué pasa con su inobservancia?); ¿Cómo pueden decir posteriormente los condóminos, reunidos en asamblea, que no estuvieron de acuerdo con lo llevado al cabo por el administrador?, ¿Con qué calidad "moral" pueden exigirle responsabilidades posteriores (salvo cuando se trate de un hecho ilícito que pueda tipificar delito)?.

¿Podrá el administrador aducir que contaba con la tácita anuencia de todos¹⁹⁷ los condóminos en lo individual?.

¹⁹⁶ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 57.

¹⁹⁷ En la exposición utilizamos los conceptos "nadie" y, posteriormente, "todos" sobre una situación hipotética con muchos visos de realidad práctica, no con objeto de conformar un sofisma, sino de resaltar en extremo las premisas. Por ello, consideramos que también puede conformarse la exposición con un número de condóminos y/o de intereses proindivisos que representen la mayoría en Asamblea.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

No obstante, señalaremos que también esta obligación comparte la situación del criterio administrativo que se adopte, y vinculado a esto, regular si el estado de cuenta con relación al conjunto condominal debe entregarse a los condóminos en particular, o bien a los administradores de los condominios independientes, siendo estos los que deban formular las objeciones u observaciones que consideren. No descartamos la posibilidad y prudencia de entregarse tanto a los administradores como a los condóminos, que, al fin de cuentas, son los que contribuyen con las aportaciones.

Pasando al análisis de la fracción XIII del multicitado artículo 43 de la ley, señalaremos que la obligación de "Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta ley y el reglamento", cuenta con una laguna legal con relación al conjunto condominal que debe subsanarse reglamentariamente, ya que, si bien se desprende la obligación de que la administración del conjunto se lleve a cabo por un comité de administración, y deban regularse asambleas de administradores, la ley también hace referencia a que las mismas se regirán conforme a lo establecido por la ley y el reglamento. Y, en ausencia de disposición de ley, habrá que encuadrarlas en el reglamento, debiéndose regular las disposiciones específicas a éstas, como son, no sólo la convocatoria, sino el funcionamiento de quórum tanto de asistencia como de votación, como exponemos en la parte correspondiente de este estudio.

La fracción XIV del numeral en estudio impone:

"Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento."

Si bien la remisión al ajuste a las leyes correspondientes, en caso de arrendamiento, no genera problema en cuanto a saber que el Código Civil es el aplicable por lo que hace en sí al propio contrato. Mencionaremos única y

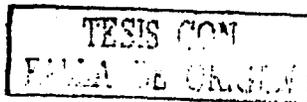
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

superficialmente, que la obtención de ingresos adicionales con motivo al arrendamiento de áreas comunes, difícilmente encuentra clara solución para efectos tributarios, considerándose que, en todo caso, deben formularse las consultas necesarias (situación que comúnmente no se lleva al cabo), tanto a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal. Lo anterior en razón del manejo fiscal –que es independiente del contable para efectos internos del condominio– que debe darse a los mismos: Al efecto, habrá que considerar lo relativo a: Impuesto Sobre la Renta, por lo que hace al condominio (es más complejo tratar lo referente al impacto que pudiere tener sobre los condóminos en lo individual, ya que las contraprestaciones que se reciben por el condominio, se destinan a los gastos condominales, con el correspondiente "ahorro" de los condóminos); Impuesto Predial, que tiene una tasación distinta en base a rentas; Impuesto al Valor Agregado, tratándose de áreas o locales comunes destinados al comercio o a servicios.

También mencionaremos que, la aplicación de los ingresos que se reciban por los arrendamientos, guarda íntima relación con la ubicación y previa determinación de las áreas comunes explotables de tal manera. La disposición legal, trasladada al conjunto condominal, no puede entenderse de forma distinta a que el administrador del comité de administración sólo puede comprometer el uso de áreas comunes a todo el conjunto, siendo en todo caso el legitimado para celebrar el contrato correspondiente. Por el contrario, no estará en posibilidad de comprometer el uso de las áreas comunes de un condominio independiente, en atención a que son de uso exclusivo de los condóminos del mismo.

La determinación de los bienes, a que hemos hecho referencia, encuentra aquí expresión importante.

La situación de conflicto que pudiere surgir es dable en cuanto a la definición de la posibilidad de que un condominio independiente pueda otorgar en arrendamiento áreas comunes de los mismos. Congruentes con lo que hemos



señalado en este análisis, consideramos que la situación de que los condominios independientes mantengan el uso exclusivo de determinadas áreas comunes, no los faculta a otorgarlas en arrendamiento, cuando menos, sin la aprobación de la asamblea de administradores.

En análisis de la siguiente fracción (XV) del artículo 43, que constriñe al administrador del comité de administración a: "Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva.", debe entenderse de la escritura constitutiva del régimen condómico a que se sujeta todo el conjunto, así como del reglamento condómico "general". De aquí que resulte importante estipular que las escrituras constitutivas y los reglamentos "internos" de cada condómico independiente, deben remitirse y subordinarse en lo aplicable, a la escritura constitutiva y reglamento condómico "general" de todo el conjunto condómico, con objeto de que las obligaciones generales –y no específicas de determinado condómico– sean uniformes y aplicables a todos los condóminos.

La fracción XVI señala: "Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda". El administrador ya cuenta, por mandato de ley, con la representación de los demás condóminos. De hecho, parece encontrarse una duplicidad de representaciones: Una, del administrador del condómico independiente, por lo que hace a asuntos y bienes exclusivos de éstos, y otra, la del administrador del comité de administración del conjunto condómico, para asuntos que impliquen los bienes, áreas y servicios comunes a todo el conjunto condómico.

La siguiente fracción del artículo en análisis, relacionado con el último comentario del párrafo que antecede, señala: "XVII.- En relación con los bienes comunes del condómico, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que

requieran cláusula especial conforme a la ley".

Lo señalado por la fracción XVIII: "Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento," nos ha merecido ya comentarios en cuanto a que la seguridad y medidas preventivas desconocen de límites administrativos, por lo que consideramos que esta atribución del administrador del comité de administración, está por encima de las simples sugerencias o recomendaciones que pueda hacer a un administrador de un condominio independiente determinado. Cualquier siniestro de una unidad de propiedad exclusiva, puede alcanzar las demás. En una edificación vasta, que sea un conjunto condominal, la coordinación de simulacros, por ejemplo, abarca a todos los condóminos del conjunto y no a unos cuantos. Un terremoto —como ya los hemos tenido en la ciudad de México, y como se predicen y esperan— involucra al igual a los condominios independientes, que al conjunto condominal, que al vecindario en general, por lo que incluso el administrador señalado debe, con el auxilio experto, elaborar y coordinar con los inmuebles vecinos, los planes de acción necesarios.

La fracción XIX fue motivo de una atinada reforma, que sin embargo hubiere sido innecesaria de haberse planteado la ley en forma correcta. En efecto, con anterioridad a la reforma se requería, para iniciar un procedimiento judicial o administrativo contra algún condómino incumplido (y además, de manera reiterada), el previo acuerdo de la asamblea general. Ahora, afortunadamente, se ha eliminado tanto la forma reiterativa del incumplimiento, como la necesidad de autorización previa de la asamblea general.

Pasando al análisis de la última fracción del artículo 43, la XX, ésta señala, con amplitud, el que el administrador deberá realizar las demás funciones y obligaciones que se impongan en la ley condominal, en otros cuerpos legales y en los instrumentos condominales: "Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

reglamento, la presente ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento".

Es aquí donde encontramos principal fundamento para poder discernir las actividades de cada administración –la colegiada y la individual– con objeto de no empalmar la actuación que a cada administración corresponde. En efecto, la posibilidad de distinguir en la escritura constitutiva y/o en el reglamento condominal las actividades de cada administración, tarea nada sencilla, por lo que hemos expuesto, es lo que puede llevar a un funcionamiento operativo organizacional exitoso.

Hechos los comentarios anteriores y el análisis del artículo 43 de la ley, con objeto de dimensionar y detectar que existen grandes y trascendentes diferencias en la aplicación de la ley para la administración de un condominio en su sentido más elemental, como para un conjunto condominal, pasemos ahora a comentar lo relativo a las distintas clases de administración que la práctica acusa, así como a realizar nuestros comentarios sobre lo mismo y nuestro personal punto de vista de cómo debe ser la administración en un conjunto condominal.

Veamos inicialmente como se ha dado la administración condominal, en términos generales, para luego acotar lo relativo al conjunto condominal.

Interesante análisis nos presenta al respecto el licenciado Alfonso González Rodríguez, mismo que nos permitimos transcribir:

"La administración del condominio puede realizarse en muy diversas formas y por diversas personas. Por ejemplo, contratarse con terceros, ajenos al condominio; o efectuarse por medio de un Administrador Único, designado entre los condóminos; o por un cuerpo colegiado, integrado también por condóminos; o en forma mixta, contratando algunos servicios con terceros y reservando ciertas funciones a uno o varios administradores designados entre los condóminos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Antes de tomar cualquier decisión, es importante atender a la conveniencia o inconveniencia de formar una asociación civil, con personalidad jurídica distinta de sus miembros, o de continuar como personas físicas independientes, cada una con sus derechos de copropietario o de condómino. Una y otra posibilidad tiene ventajas y desventajas:

I.- Asociación de condóminos.

Se formará exclusivamente por condóminos, como una entidad con personalidad jurídica distinta de sus integrantes, de carácter civil, sin finalidad lucrativa, debiendo otorgarse ante notario e inscribirse en el Registro Público.

La asociación civil debe registrarse ante la Oficina Federal de Hacienda que le corresponda, como persona moral con fines no lucrativos y como retenedora del impuesto sobre la renta que se cause por los sueldos y salarios que se cubran al personal de servicio, así como ante el Instituto Mexicano del Seguro Social.

La asociación civil no será causante del impuesto sobre la renta (Art. 68 de la ley de la materia) y sólo estará obligada a presentar declaraciones por el impuesto retenido sobre sueldos y salarios pagados (Art. 69), y a exigir documentación que reúna los requisitos fiscales cuando hagan pago a terceros y estén obligados a ello en los términos de ley (Art. 73).

En cuanto a libros, sólo estará obligada a una contabilidad simplificada (Art. 71 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y 32 del Reglamento del Código Fiscal), consistente en un solo libro, foliado, de ingresos, egresos e inversiones, sellado por la Oficina Federal de Hacienda. Requerirá, además, un libro de registro de asociados, un libro de actas y un libro de registro de acreedores, en su caso.

La asociación se registrará por sus estatutos y, en lo no previsto, por las disposiciones del Código Civil.

La asociación constituye una mejor forma de organización y tiene entre otras ventajas:

a).- La representación de todos los condóminos para atender a los asuntos del condominio, sin necesidad de autorizaciones o instrucciones previas a mandatarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

b).- Mejor defensa de los intereses de los condóminos. Por ejemplo, en los casos de demandas de trabajadores se acostumbra ofrecer la prueba confesional de todos los condóminos para obligar a éstos, como patrones, a concurrir a las audiencias para absolver posiciones. Esto crea problemas, porque generalmente muchos condóminos no están en condiciones de comparecer a las audiencias, ni desean hacerlo. Existiendo la asociación, ésta tendrá el carácter de patrón y sólo deberán comparecer los representantes de ella (siempre que estén facultados para absolver posiciones, en los términos del artículo 2,587 del Código Civil para el D.F.).

Pero tiene desventajas, entre otras:

a).- Requiere mayores gastos, como el otorgamiento de escrituras notariales para su constitución, modificación y extinción; para acreditar la personalidad de los representantes o mandatarios, cada vez que se sustituyan, etc.

b).- Mayores formalidades y mayores obligaciones fiscales (como el registro de persona moral con finalidad no lucrativas). El cumplimiento de estas obligaciones generalmente se descuida y ocasiona sanciones y molestias.

ii.- Administración de condóminos, sin constituir asociación. No requiere la formación de una entidad distinta de sus componentes, en escritura ante notario. Sólo hay obligación de llevar un libro de actas autorizado, de presentar declaraciones por impuestos retenidos y de cubrir las cuotas del seguro social. Consecuentemente, implica menos formalidades, es más sencilla y más económica.

Sin embargo, para actuaciones judiciales, promociones ante autoridades o contratos con particulares, no siempre se obtiene la firma de todos los condóminos.

Hay necesidad de nombrar apoderados con facultades bastantes.

La administración puede realizarse designando un Administrador Único y un Comité de Vigilancia, formado por una o más personas, todos condóminos.

Esta forma de administración tiene también ventajas y desventajas, entre ellas, las siguientes:

a).- Los administradores, cuando son condóminos, tienen mayor interés que un

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

extraño, en la atención de los asuntos del condominio.

b).- Generalmente, los administradores condóminos no cobran honorarios por sus servicios, ya que lo hacen por solidaridad y por conveniencia propia, y no por la percepción de un ingreso.

c).- No obstante, pocos condóminos se muestran dispuestos a aceptar el cargo, por diversas razones, como edad avanzada, falta de tiempo, o para evitarse molestias y fricciones con otros condóminos. Esto último, porque el cobro de cuotas origina problemas con morosos o reticentes; porque muchos condóminos no han aprendido a vivir en una comunidad, respetando los derechos de los demás y absteniéndose de causarles molestias; y porque, a menudo, hay condóminos que suponen que los administradores y empleados o trabajadores están a su servicio particular.

III.- Administradores externos. Esta forma de administración presenta ventajas, como las siguientes:

a).- Se presta por personas que habitualmente se dedican a estas actividades y cuentan con mayor experiencia que los administradores improvisados; tienen contacto con talleres y empresas de reparaciones y de servicios o suministros, y mayores facilidades para contratar conserjes, porteros, vigilantes, suplentes, etc.

b).- En ocasiones, la administración externa puede contratarse de modo que comprenda al personal de servicio.

c).- Las quejas e inconformidades de los condóminos se enderezarán hacia los administradores externos, evitándose fricciones que suelen presentarse cuando los administradores son condóminos.

d).- Si el trabajo del administrador externo no es satisfactorio, puede cambiarse.

Pero en esta forma de administración se observan también inconvenientes:

a).- Regularmente los servicios prestados son menores que los servicios ofrecidos.

b).- No siempre es fácil la comunicación con los administradores externos,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

especialmente si estos atienden a varios condominios. Para casos de emergencia, fuera de las horas hábiles o días laborales, es casi imposible localizarlos.

c).- Si la administración comprende el cobro de cuotas y el manejo de fondos, el problema más frecuente es la deshonestidad.

IV.- Administración mixta.

Las ventajas o desventajas de una administración no dependen tanto de las formas adoptadas, cuanto de factores personales. Considerando unas y otros, se han ensayado administraciones mixtas, en las que se contrata a un administrador externo para funciones de servicio, con obligación de concurrir diariamente al condominio una o más horas (sin perjuicio de llamarla fuera de ese horario) y, simultáneamente, se designa a un representante entre los condóminos para el cobro y manejo de cuotas y fondos, los cuales se depositan e invierten en cuentas independientes de las personales. Este sistema ahorra fricciones entre los condóminos y permite mejor control de efectivos.¹⁹⁸

Hemos transcrito la opinión del licenciado González en referencia a las distintas clases de administración que pudiera presentarse, con algunas de las ventajas y desventajas que él considera.

Existen otros pocos autores que tratan lo referente. Sin embargo, nos permitimos la transcripción anterior por sentir que era la más objetiva que hemos encontrado, pues en las demás existe una clara inclinación a los intereses personales que buscan. Una de ellas, esta formulada por un administrador profesional de condominios, donde obviamente concluye con que la participación de éste profesionista especializado, es la mejor opción. Otros, tratan lo referente a la autoadministración condominal, situándola como la mejor opción. En nuestra opinión, los criterios deben ser subjetivos, conforme a la clase de condominio de que se trate, su problemática específica, su dimensión y los costos de funcionamiento, los que pueden dar lugar a una u otra forma de administración.

¹⁹⁸ Gonzalez Rodriguez, Alfonso. "Zonas Prohibidas, Fideicomisos y Condominios", Primera Edición, Editorial Jus. 1990, México, pp. 199 a 203.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En algunos foros, se ha hablado mucho, por ejemplo, de las ventajas que implica el contar con una asociación civil como administradora del condominio. Incluso pareciese que es una situación promovida por las autoridades fiscales. En obvio, tiene su razón de ser: Una gran parte de condominios, la mayoría no muy vistosos (por no ser de grandes dimensiones), suelen ser origen de muchas evasiones fiscales: Al representar el Impuesto al Valor Agregado un costo directo para los condóminos, suelen solicitar o contratar a prestadores de servicios y suministradores de bienes, recibos "informales", con el ahorro de dicho impuesto. Por su parte, muchos proveedores y prestadores de servicios –que felizmente acceden a no "facturar" o a dar "recibos de honorarios"– dejan de contabilizar el ingreso para efectos del Impuesto Sobre la Renta, en detrimento de la hacienda pública.

Pueden existir razones específicas del desarrollador inmobiliario, con un claro interés en el desarrollo, para no dejar la administración a cargo de una asociación civil. En caso de que exista alguna forma de control para la designación de administrador, ésta pudiere perderse, indirectamente, cuando se constituye dicha asociación.

En efecto, la asociación designará a la persona o personas encargadas directamente de la administración, aunque obren a nombre y representación de la persona moral respectiva.

Sin embargo, recordemos que en la asociación, en principio, a cada asociado le corresponde un voto en la asamblea correspondiente, por lo que pudiera llegar a entregarse el control adquirido de otra forma¹⁹⁹.

Sin embargo, no podemos dejar de señalar la duplicidad administrativa y

¹⁹⁹ Como bien hace notar el Maestro Ramón Sánchez Meda, al diferenciar a la Asociación Civil de la Sociedad Civil, con fundamento en la ley de la materia: "En la asociación civil, todos los votos son iguales y cada asociado tiene un solo voto... En la asociación civil no existe quorum legal para las asambleas, sino que los acuerdos se toman en ellas simplemente por la mayoría de los votos presentes, cualquiera que sea el número de asistentes...". Sánchez Meda, Ramón, "De los Contratos Civiles", Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1984, p. 314.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

organizativa que se presenta al constituir a la asociación civil para la administración condominal: Habrá que administrar al administrador. No sólo habrá que llevarse asambleas en el condominio, sino también asambleas en la asociación. Habrá que llevar una contabilidad (incluso más "formal") en la asociación, independientemente de la que se lleve en el condominio.

Pudiera pensarse en que la propia asociación fuere manejada también por medio de una "autoadministración" –siguiendo el mismo principio lógico de eficientar costos– sin embargo, ésta tiene complicaciones distintas, que requieren mayores o distintos conocimientos y capacidades, y la asunción de obligaciones adicionales.

Habrá condóminos a quienes no les interese pertenecer a la asociación, o bien, que ejerciten su derecho de separarse de la misma. Pueden volverse inoperantes las medidas coercitivas que en caso de incumplimiento a sus obligaciones puedan aplicarse al administrador.

Con relación a esto último, pensemos en que la Procuraduría Social sanciona al administrador –entiéndase a la asociación– por incumplir sus obligaciones. En principio, la sanción deberá cubrirse con fondos de los propios condóminos como asociados (en todo caso, habrá que obligar a quien directamente sea el responsable de la administración, si lo hay, a asumir dicha sanción). Pensemos también en la fianza con que el administrador debe garantizar el cargo y el cuidado de los fondos condominales. Los desfalcos (en principio y salvo una serie de "amarres") serían cubiertos por los propios condóminos, en su calidad de asociados. Por lo anterior, consideramos que la ley condominal no está planeada para permitir la administración a través de una asociación civil constituida por los propios condóminos. De hecho, el artículo 38, fracción II de la nueva Ley, requiere para el desempeño del cargo, acreditar experiencia en administración condominal, lo que no será posible por tratarse siempre de asociaciones de nueva creación con fines específicos para un solo

condominio.

Consideramos, hoy más que nunca, la conveniencia y necesidad de contar con una administración profesional externa para el caso de un conjunto condominal, ya que, por lo que hemos expuesto, debe contarse con mucha capacidad y experiencia para hacerse cargo de la misma. La autoadministración del conjunto condominal pareciere de muy difícil cabida.

La ley señala, en su artículo 37, que:

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

También dispone, en su siguiente artículo, que para el desempeño del cargo se deberá acreditar experiencia en administración condominal. Sin embargo, en el caso de un conjunto condominal pareciere no haberse considerado la administración del conjunto en una sola persona, aún y cuando sea moral. El simple hecho de nombrarse un comité, trae implícito la participación de distintas personas (una sola persona no constituye un comité). También, al señalarse la responsabilidad solidaria del tesorero con el administrador, refuerza el criterio de pluralidad de personas.

La iniciativa de ley, que dio lugar a la ley vigente, en sus términos originales conceptuados por la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, señalaba la posibilidad de que los conjuntos condominales fueren administrados por un comité de administración, más no lo imponía, como se dispone en la versión aprobada que constituye la ley vigente. El artículo 38 de la iniciativa rezaba: "Los conjuntos condominales podrán elegir, para la administración de la totalidad de las áreas comunes, un comité de administración...". Consideramos que debió dejarse como posibilidad, en atención a la conveniencia que pudiere presentarse en el conjunto. Lo anterior es con relación a, como mencionábamos, la pluralidad de personas que debe conformar

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

al comité de administración. Si hablamos de que se requiere especialización, capacidad y experiencia para el cargo, y que en virtud de ello es conveniente un administrador profesional de condominios, muchos de ellos funcionan como personas morales (en atención también al régimen obligacional que adquieren). Si se contratan los servicios profesionales especializados de una empresa dedicada a ello, no tienen porque coexistir más miembros para la administración del conjunto.

Será necesario analizar la conveniencia y búsqueda de posibilidad de que una sola persona moral, conforme a lo expuesto, sea quien asuma el cargo de administrador del conjunto. Igualmente, que la misma persona sea quien este a cargo de la administración de todos y cada uno de los condominios independientes que conforman al conjunto condominal. Esta situación se buscará no tanto en conjuntos condominales con destino habitacional (como hemos dicho, en estos es donde menor interés guardan los desarrolladores para su estructuración condominal). Más bien, será motivo de análisis en conjuntos inmobiliarios multimodales con vocaciones distintas a la habitacional, donde se procure guardar uniformidad en servicios e imagen comercial del desarrollo. Además, se facilita la comunicación de decisiones y la explicación de las propuestas. En efecto, las líneas de comunicación y la facilidad de convencimiento no se dan en la diversidad de implicados. Queremos decir que, si tenemos un solo administrador, éste concurrirá a todas las asambleas con especial interés, como promotor de los acuerdos operativos que requiera (la forma de "vender" una idea o un proyecto, es distinta si el expositor está convencido de ella. Entre los argumentos que vierta el administrador del comité de administración a los administradores de los condominios independientes, y los que éstos a su vez trasmitan a sus respectivas asambleas, pueden variar en mucho, haciéndolos incluso que los asuntos puedan estimarse como innecesarios, superfluos o inconvenientes).

En éste único administrador se concentrará la total información y

documentación inherente al conjunto y a los condominios independientes. Existe un solo ente responsable para con todos los condóminos. Existiría uniformidad de criterios, o cuando menos, de propuestas. Ventaja importante constituye el que se facilita la representación de los condominios independientes para la toma de acuerdos inherentes al conjunto condominal. No se dejaría a voluntad y tiempos el convocar a asambleas de los condominios independientes, y a la asistencia o no a las asambleas de administradores. Esta última, la asamblea de administradores, se constituiría únicamente (materialmente) con objeto de computar los votos respectivos de las asambleas de los condominios independientes, y señalar los acuerdos tomados aplicables a todo el conjunto condominal.

Creemos con convicción, que las consideraciones vertidas anteriormente –y seguramente algunas más que se escapan por la diversidad que puede presentarse– son tomadas en cuenta para la estructuración de un régimen condominal como el que se expone.

5.1.6.– LA ESTRUCTURACIÓN DE LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES.

Hemos anotado ya algunas consideraciones con relación a las asambleas condominales, vertiendo algunos comentarios sobre la forma en que se trataban en la ley anterior; y en como se estatuyen en la vigente.

Es de suma importancia regular las clases, formas y procedimientos de las asambleas. Sobre todo, cuando se tiene un interés específico en el conjunto condominal.

También mencionamos y ejemplificamos como, dependiendo de la forma de integración de las mismas y del procedimiento de cómputo de los votos, se pueden llegar a acuerdos determinados, aún y cuando se tenga mayoría de

opositores a los mismos.

Por lo que respecta a los conjuntos condominales, diremos que el o los idearios de la ley parecieren basarse exclusivamente en un modelo aplicable al uso habitacional,²⁰⁰ y tuvieron poca imaginación cuando se abarcan desarrollos inmobiliarios de grandes dimensiones y que implican a muchas unidades de propiedad exclusiva.

Hemos participado en el curso o taller que imparte la Procuraduría Social del Distrito Federal para administradores condominales y miembros de los comités de vigilancia. Los mismos se imparten de manera muy superficial (parecieren estar dirigidos más a los condóminos que a los que están a cargo de la administración y supervisión de la misma). En el taller correspondiente,²⁰¹ a preguntas expresas e inquisitivas que formulamos sobre el régimen de asambleas en los conjuntos condominales, se nos señaló que: a) Los acuerdos inherentes a todo el conjunto, deben ser tomados por la asamblea general de administradores (aún y cuando expusimos nuestras dudas sobre el carácter general de estas asambleas, y de la subordinación de las mismas a las asambleas generales de condóminos –entiéndase de los condominios independientes). b) Que sería un tema para pensarse y analizarse más profundamente (con lo que prácticamente nos mandaron a la indefinición). La impresión que recibimos, es que el propio personal de la Procuraduría Social, ó aún no ha cuestionado lo referente, o bien, también desconocen las respuestas y no han tomado criterios al respecto (el instructor del taller, mencionó formar parte de un comité de “criterios” respecto a la nueva ley condominal, lo que no se pone en duda, salvo por las facultades

²⁰⁰ Tal apreciación la menciona también Don Marcelo Salles Bergés y Chapital, al mencionar en su libro intitulado “Condominios”, mismo en el que aparecen varios comentarios a la nueva ley condominal en vigor en el Distrito Federal, al señalar: “En nuestro continente, la legislación condominal está enfocada básicamente al condominio habitacional, por lo que es escasa la normatividad que contempla situaciones propias de condominios con uso comercial, industrial, turístico o de servicios”. Salles Bergés y Chapital, Marcelo, Op. Cit. p. 106.

²⁰¹ El curso, o “taller”, como lo denominan, consta de 4 módulos, impartándose uno cada semana, ya sea los lunes, martes o miércoles, de las 16 a las 18 horas. ¡Como si los obligados a tomar estos cursos –sobre todo los miembros de los comités de vigilancia– pudieran asistir en varias ocasiones y en los tan incómodos horarios y días fijados!

CON
VALLA DE ORIGEN

interpretativas que pudiera tener dicha institución).

Sin embargo, se debe trabajar con el caos, y tratar de ordenarlo, capitalizando la experiencia e imaginación propositiva en las lagunas, insuficiencias o incongruencias legales.

Hemos mencionado que no puede dejarse al arbitrio de una asamblea general de condóminos de un condominio independiente, el manejo y operación de un conjunto condominal, por lo que hace a las decisiones que deban tomarse en tanto afecten a todo el conjunto. Los legítimos intereses de la mayoría deben estar por encima de los de unos cuantos.

Por tal motivo y no obstante el –en nuestra opinión– disparate de la ley, deben someterse las asambleas generales de condóminos de los condominios independientes, a las decisiones tomadas por las asambleas de administradores, en asuntos que interesen a todo el conjunto condominal.

Pondré un ejemplo para tratar de explicar el principio rector que se propone: Un condominio compuesto de diez edificios de departamentos, cada uno integrado a su vez por doce departamentos. Cada departamento cuenta con áreas de uso exclusivo. Se constituye un solo condominio, existiendo en consecuencia dos clases de asambleas (independientemente de su calificación como ordinarias o extraordinarias): La asamblea general de condóminos, que es el órgano supremo del condominio, y las asambleas de secciones, en que acuerdan cuestiones de índole interno a cada uno de los edificios, sin que puedan tomar acuerdos en que se afecten los intereses de los demás condóminos de otros edificios, o de la totalidad de ellos. En consecuencia, en este caso es correcto que las asambleas de sección estén subordinadas a la asamblea general de condóminos (de todo el condominio). Si en el mismo ejemplo, el constituyente del régimen condominal, por determinada razón constituye un condominio independiente por cada uno de los edificios, el principio rector para la toma de

decisiones debe ser prácticamente igual, con la diferencia de que a las asambleas de sección se les denominará asambleas generales de condominios, y a las asambleas generales de condóminos de todo el condominio, como asambleas de administradores, éstas sí, con diferencias organizativas, ya que en lugar de asistir los condóminos, asistirá un representante de los mismos, llevando la voluntad de una mayoría de ellos. Independientemente de las formas y procedimientos que implique cada forma organizativa de las mencionadas, insistimos en que el principio rector deberá ser la toma de acuerdos comunes cuando impliquen a todo el conjunto, sin que tengan mayor injerencia los pequeños grupos de condóminos agrupados en condominios independientes.

Teniendo como base el principio rector comentado, cuando se estructuren las asambleas debe dejarse a un lado las cuestiones semánticas y obtener el resultado organizativo buscado. En consecuencia se señalará la supremacía de las asambleas de condóminos, en su régimen interno, pudiéndose señalar en el reglamento general de todo el conjunto: "que las asambleas de condóminos son el órgano supremo de cada "condominio", y que sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los condóminos del condominio respectivo, incluso para los ausentes o disidentes." A continuación se establecerá que: "la asamblea de administradores, es el órgano supremo del conjunto condominal, y sus decisiones obligan incluso a los condominios (entiéndase a los condóminos integrantes de estos) ausentes (no representados) o disidentes, aún y cuando en virtud de tercera convocatoria éstos no hayan tomado acuerdo correspondiente, o bien, que en la fecha de celebración de la "asamblea de administradores" no hubieren llegado a tomar un acuerdo sobre el asunto sometido a la misma."

Como puede desprenderse, deberá buscarse el que un condominio independiente no pueda "boicotear" la toma de acuerdos y el debido funcionamiento del conjunto. Por tal razón, deben contemplarse diversos supuestos, como son: Que un condominio independiente no celebre asamblea, o

aún celebrando ésta, no se tomen los acuerdos que permitan la representación de la voluntad de este condominio independiente en la "asamblea de administradores."

Imaginemos una asamblea de condóminos de un condominio independiente, que quiera de alguna forma impedir la toma de algún acuerdo cuya propuesta haya sido formulada incluso por el resto de los condominios independientes. Con tal de dilatar la toma del acuerdo, pudieran excusarse en los tiempos que deben transcurrir entre una y otra convocatoria, e incluso al llegar a ésta en virtud de la tercera convocatoria, podrán tomar acuerdo en suspenderla para que se continúe en fecha posterior, y probablemente diferirla en más ocasiones (al fin de cuentas son el órgano supremo de dicho condominio), e incluso, no llegar a un acuerdo sobre el punto a tratar.

Puede existir otro aspecto no contemplado por la ley y que puede traer también consecuencias: ¿Qué pasaría si una vez celebrada una asamblea general de condóminos de un condominio independiente determinado, se tomare un acuerdo "inválido" que sea posteriormente impugnado (por falta de convocatoria o alguna irregularidad en los quórum necesarios)? En nuestro parecer, habría que señalar, también reglamentariamente, que el acuerdo tomado en la asamblea de administradores será igualmente válido, salvo si el acuerdo en sentido contrario, o la falta de éste (abstención) de la asamblea del condominio independiente, influyere determinadamente en la toma del acuerdo de la asamblea de administradores.

Igual importancia reviste la cuidadosa reglamentación relativa a las convocatorias para las "asambleas de administradores."

Hemos comentado que consideramos algunas ventajas de lograrse que el administrador del comité de administración (o el administrador general de todo el conjunto, de lograrse el caso) sea también el administrador de cada uno de los

condominios independientes. Una de ellas la encontramos aquí, en la estructuración y procedimientos de las asambleas.

Puede estructurarse el que, el administrador del comité de administración, como administrador también de cada uno de los condominios independientes, convoque a asamblea de administradores con el plazo suficiente para dar lugar a la celebración de las asambleas de los condominios independientes. Posteriormente, convocará a asambleas de condóminos en todos y cada uno de los condominios integrantes del conjunto condominal. Tomados que sean los acuerdos por cada uno de los condominios, asistirá con la representación de los mismos a la "asamblea de administradores". La representación pudiera otorgarse, incluso, a un delegado especial, para que concurra a ésta "asamblea de administradores". En ésta última, se llevan las decisiones tomadas en las asambleas generales de los condominios independientes respectivos, encuadrándola a efecto de que únicamente funcione –materialmente– para el recuento de los votos, y se tomen los acuerdos correspondientes,²⁰² que serán obligatorios para todos los condominios y condóminos de los mismos.

Habrá quien señale que estas "asamblea de administradores" no tienen el carácter de asambleas, por no ser deliberatorias, fundándose en la imposibilidad de discusión de los asuntos a tratar. Sin embargo, consideramos que sí son deliberatorias aunque no haya lugar al diálogo y discusión. La propia ley condominal señala que corresponderá al administrador "Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores; ..."²⁰³ El llevar las decisiones tomadas en la asamblea general –salvo que se le faculte al representante / administrador para que vote como mejor crea conveniente para los intereses del condominio– constriñe al representante a manifestar el sentido del voto de sus representados,

²⁰² Puedo dejarse incluso lo que coloquialmente he oído denominarse el "derecho de chillido", para que algunos condominios independientes hagan pronunciamientos –que al fin de cuentas son únicamente eso

²⁰³ Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal. Art. 43, fracción III.

independientemente de lo que dialogue o discuta.

En el análisis que hace el jurista Don Oscar Vásquez del Mercado, al tratar sobre la naturaleza de la deliberación de las asambleas, nos señala:

"... La naturaleza jurídica de la deliberación ha sido muy discutida... Independientemente de la corriente de opinión que se acepte para explicar la naturaleza jurídica de la deliberación, lo cierto es que ésta debe considerarse como un acto unilateral. ... Por acto unilateral se entiende aquel en que intervienen una o varias personas que manifiesten su voluntad en un mismo sentido; ... Parte significa (citando a Ruggiero), no la persona, sino la dirección de la voluntad, que es única, aunque la manifiesten varias personas, actuando conjuntamente (la renuncia de varios condóminos). ... Como se puede observar, para determinar la unilateralidad o plurilateralidad del acto, no se toma en consideración el número de personas que en él intervienen sino la dirección de la voluntad que se manifiesta. ... La deliberación de una asamblea es un acto unilateral no obstante que dicha deliberación provenga de un órgano formado por varios individuos, quienes a su vez emiten una declaración de voluntad a través de su voto. En todo caso los votos se consideran como elementos del procedimiento de formación de la voluntad social. La deliberación de la asamblea es la manifestación de voluntad de una parte y esta parte es la sociedad, es decir, el sujeto a quien corresponde la paternidad del negocio, como dice Betti, y con el cual se identifica el objeto. A través de la asamblea, la sociedad ("parte") regula un interés propio y único, lo que precisamente da el carácter de unilateralidad al acto."²⁰⁴

Con todo, la discusión –seguramente– quedará solo en el ámbito doctrinal.

Hemos también comentado acerca de la conformación de los condominios independientes, de la forma de asignar indivisos, de los diversos efectos que pueden obtenerse según se contabilicen los votos, y de las insuficiencias legales tratándose de conjuntos condominales, donde muchos aspectos fueron considerados para una estructura condominal elemental y no para un conjunto condominal. La suma de estos factores interviene en la dirección que se quiera

²⁰⁴ Vásquez del Mercado, Oscar, "Asambleas, Fusión y Liquidación de Sociedades Mercantiles", Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1980, pp. 220 a 226.

dar para un efectivo control de las decisiones.

Para completar esta exposición, señalaremos distintas formas en que se han resuelto los obstáculos cuando se trata de conjuntos inmobiliarios que implican a varios conjuntos condominales, en lo que hemos denominado como un conjunto condominal impropio, por desarrollarse en distintos inmuebles que componen el desarrollo y al que quiere dotarse de uniformidad de servicios y de imagen.

En estos conjuntos inmobiliarios, la propiedad de los distintos inmuebles que se sujetarán a régimen condominal, pertenece originalmente a un solo promotor o desarrollador inmobiliario (pudiendo planearse, como hemos expuesto, con diversas tiendas "anclas" que participan también en el origen del desarrollo). Estos desarrollos principalmente son comerciales y de servicios, y no habitacionales, ni industriales.

Para efecto de lograr la sinergia buscada, el promotor constituirá los diversos conjuntos condominales, sobre las mismas bases reglamentarias, haciendo muy difícil las modificaciones tanto de la escritura constitutiva, como del reglamento condominal. Es común que en estos desarrollos inmobiliarios, el promotor mantenga activos inmobiliarios en los diversos inmuebles, buscando de alguna forma que se requiera de sus votos para conseguir las modificaciones señaladas. Lo anterior se da cuando existe el interés específico del promotor que hemos apuntado. Si no guarda dicho interés, tampoco le interesará lo que pueda suceder después de haber enajenado la totalidad de las áreas que comercialice (entendiéndose que no se reserva ninguna, o que la que se reserve es, en términos de los auditores contables, "inmaterial", esto es, de poca importancia).

En los reglamentos generales condominales aplicables a cada uno de los conjuntos inmobiliarios, se establecen asuntos comunes a todos los conjuntos, entre los que se encuentran diversos servicios que se prestan en áreas generales

de cada uno de los conjuntos, mismas que pueden ser utilizadas por todos los conjuntos en atención al establecimiento de servidumbres (de determinadas características, que merecen un análisis adicional al que es objeto de esta monografía). Recordemos que en muchos de estos complejos inmobiliarios, existen equipos, y maquinarias que dan servicio a todo el complejo, independientemente de aquél en que se encuentren físicamente instalados. El costo y mantenimiento de los mismos, son sufragados por todos los conjuntos condominales. Además, pueden existir elementos también a cargo de todos estos conjuntos, como son los espacios aéreos y subterráneos objeto de los permisos administrativos que se otorgan por las autoridades correspondientes, para la utilización y explotación de los mismos.

En consecuencia, se estructura reglamentariamente una "asamblea" de los administradores de los diversos conjuntos condominales.

En este esquema, se presentan la misma problemática expuesta para los conjuntos condominales, teniendo similares formas de solución, salvo por una situación adicional (que también hemos planteado para los conjuntos condominales): ¿Cómo se cuantifican y sobre qué base, los votos de cada conjunto condominal?. Nuevamente, el interés específico y la clase de desarrollo son los que nos darán la pauta a seguir. Aquí, los factores que pueden influir, tienen relación directa con el número de conjuntos condominales que conforman el complejo inmobiliario, y la posibilidad de control y de determinación del sentido del voto que será representado. Esto es, por ejemplo, si el conjunto inmobiliario se compone de cinco conjuntos condominales, y se puede controlar el sentido del voto de tres de ellos, se podrá establecer y regular el voto otorgando un voto por conjunto condominal. Si el factor determinante guarda relación con la superficie de los predios donde se tenga el control, se podrá configurar una "tabla de porcentajes de votación", misma que se elaborará con la suma de todas las superficies de los conjuntos condominales que intervienen, la que arrojará el 100% del complejo inmobiliario, dando el porcentaje que corresponda a cada

conjunto condominal. Esta fórmula tiene su origen en la conformación de votos con base a indivisos, y que se establece convencionalmente fundamentando la analogía de la ley, aunque no se puede hablar propiamente de indivisos. Pudiera darse también el caso de otorgar votos por cada condominio independiente que conforme cada uno de los Conjuntos Condominales, sin importar la ubicación de los mismos; ello dependiendo del control que pudiera tenerse en determinado número de ellos, que pudiesen configurar la votación conforme a los intereses específicos que pudiesen tenerse en el complejo inmobiliario. No se desecha tampoco la idea de combinación de los criterios señalados, ponderándose siempre los resultados de las votaciones.

Con lo expuesto, creemos haber dado una idea de la forma en que habrá que considerar la estructuración de las asambleas, en un conjunto condominal.

5.1.7.- EL CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN Y EL REGLAMENTO CONDOMINAL.

Empecemos por señalar el contenido de cada uno de estos instrumentos legales que regulan el contenido estructural y organizativo del condominio.

En cuanto a la escritura de constitución del régimen condominal, el artículo 10 de la ley condominal vigente, establece:

"Artículo 10.- 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 ésta, 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 nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

VII.- Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 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 pueda 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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros;

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público."

Por lo que hace al contenido del reglamento del condominio, la ley establece:

"Artículo 53.- El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento; el de reserva, así como las extraordinarias;

III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;

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

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

VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

VII.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 31 de esta ley;

VIII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta ley;

IX.- Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

X.- Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;

XI.- Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

XII.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

XIII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XIV.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;

XV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

XVI.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta ley;

XVII.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de comités de Protección Civil y de Seguridad Pública; y

XVIII.- Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente ley."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Iniciaremos nuestros comentarios recalcando el inicio del artículo 53 antes transcrito: "El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente...". Entendemos entonces la supremacía de la escritura constitutiva sobre el reglamento. Se refuerza lo anterior con lo señalado por la fracción XI: "Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva". Luego entonces, pueden contenerse regulaciones en la escritura constitutiva que deben respetarse por la asamblea general de condóminos, haciendo inoperante la disminución del quórum para la modificación del reglamento, conforme a las reformas efectuadas en febrero del 2000.

Se puede decir que cada uno de los instrumentos legales señalados, deben regular sus propias materias señaladas por la ley, conforme los artículos transcritos.

Sin embargo, hay que tomar algunas otras referencias señaladas en la ley, que, como en las anteriores abrogadas, hacen referencia indistinta a un instrumento o a otro. Reflexionemos:

La definición que hace la ley, en su artículo 2, respecto a áreas y bienes comunes, parece permitir el regular su uso en la escritura constitutiva.

El segundo párrafo del artículo 3, da lugar a pensar que la escritura constitutiva permite regir los derechos y obligaciones de los condóminos.

En cuanto al artículo 11 de la ley, haremos un solo comentario: No aporta absolutamente nada, ni a la institución condominal, ni a nuestro sistema jurídico. Podíamos ver, antes de la reforma del mismo, como única aportación, el que la documentación condominal debería registrarse ante la Procuraduría Social. Obviamente, la redacción fue tan mala –como toda la de la ley en general– que incluyó a los contratos de traslación de dominio, lo cual era un absurdo. La Procuraduría tendría que crear todo un Registro de la Propiedad paralelo, en

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

atención al volumen de inmuebles que se encuentra sometido a este régimen. No obstante, si creemos conveniente el que se creara un registro menor, únicamente con la documentación principal del condominio, que, de todos modos, están obligados a revisar.

El segundo párrafo del artículo 15, así como el 16, son congruentes con el artículo 10, por lo que no merece comentario.

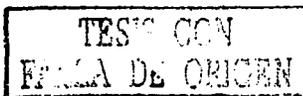
El artículo 20 reitera la posibilidad de establecer obligaciones a cargo de los condóminos. Aunque correlacionado con el 10, fracción XII, impone en sí obligaciones a los mismos que deberán estipularse en la escritura constitutiva.

El artículo 21 permite la posibilidad de regular, limitando, el uso, goce y disposición de las unidades de propiedad exclusiva.

El artículo 23, fracción VI, permite estipular en la escritura constitutiva lo relativo al derribo y trasplante de árboles, así como el cambio del uso o naturaleza de las áreas verdes, respetándose siempre -además, por ser la aplicable al caso en primera instancia- lo estipulado al respecto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

El artículo 25, en su fracción V, refiriéndose a los bienes comunes, señala también a "Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento." No vemos porque deban establecerse en ambos instrumentos condominales, a no ser, -como sucede en la especie- que existe una incongruencia y desconocimiento del para qué sirven cada uno de ellos (cuando menos, deberían guardar armonía con lo establecido en el artículo 10, y en el artículo 53 de la ley).

Por otra parte, el artículo 31, señala que: "La escritura constitutiva es la



que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos. ..."

El artículo 33 señala: "Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones: ... II.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial; ...". Interpretamos que en la escritura constitutiva pueden señalarse quórum especiales de votación, y a falta de regulación en ésta (con la salvedad de los señalados en ley para los asuntos que indica), podrá el reglamento establecerlos, ya que éste no puede contravenir lo establecido por la escritura constitutiva.

Es motivo de profunda reflexión, para ver el comportamiento y control que pueda obtenerse, lo señalado por el propio artículo 33, en su fracción III, con mayor fuerza, en su texto reformado: "Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título V de esta ley; ...". De aquí el fundamento de control de las asambleas, en base a permitir que sea el constituyente del régimen condominal quien, con los criterios subjetivos que más convengan a sus intereses, sea quien establezca los porcentajes indivisos, y en consecuencia, la forma de inclinar la fiel de la balanza.

El artículo 35, dentro de las facultades de la Asamblea, señala las siguientes, donde permite establecer algunas regulaciones en la escritura constitutiva: "... II.- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente ley, de la escritura constitutiva y el reglamento; ... IV.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio; ... X.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

cuando el administrador o los administradores infrinjan esta ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables; ... XII.- Las demás que le confieren la presente ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables."

El artículo 40 debe entenderse no sólo como facultad, sino obligación, de designar administrador por quien otorgue la escritura constitutiva en el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, sin necesidad ahora, de sujetar su ratificación al acuerdo de la asamblea general. El propio legislador, al no saber adecuar la ley, ha quitado sus propios candados para equiparar las "reglas del juego condominal", o cuando menos, se dificultaban los abusos abiertamente.

En el artículo 43, se imponen las siguientes obligaciones al administrador, reiterándose que pueden estipularse regulaciones específicas en la escritura constitutiva: "... XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva; ... XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y, XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento."

En referencia a las funciones y obligaciones del comité de vigilancia, el artículo 49, fracción XI, señala: "Las demás que se deriven de esta ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento."

En cuanto al reglamento del condominio, el artículo 52, conforme a su texto

reformado, consagra que: "La elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordara en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir, por lo menos la mayoría simple de los condóminos; las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio."

Hemos transcrito el artículo 53 de la ley, que establece el contenido mínimo del reglamento. Aún así, queremos resaltar las fracciones XI y XVIII, por lo que remitimos nuevamente a su lectura.

Finalmente, el artículo 84 hace también referencia a la escritura constitutiva, al tratar lo referente a la destrucción y ruina y reconstrucción del condominio: "En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva. ..." Esta disposición interrelaciona nuevamente el valor de indiviso con la obligación de aportación para los fines indicados, señalándose la causa de excepción en el segundo párrafo del numeral invocado.

Sirva lo anterior para demostrar las múltiples posibilidades que se permiten regular en la escritura constitutiva, mismas que pueden y deben ser aprovechadas por el desarrollador inmobiliario.

Esta situación de permitir el regularse indistinta e indiscriminadamente diversas disposiciones condominales, tanto en la escritura constitutiva del régimen, como en el reglamento, estuvo presente con mayor incidencia en las legislaciones sucesivamente abrogadas.

Al amparo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, se podían disimular algunas obligaciones o atribuciones reservadas por el constituyente del régimen, al establecer diversas disposiciones que lo favorecieran en la escritura constitutiva, misma que usualmente no conocía ni el propio administrador (aunque la ley señalaba que copia de la misma y de la demás documentación que se juzgue –no sabemos por quien– necesaria, deberían ser entregadas al administrador, en copias certificadas, para el debido desempeño del cargo) y mucho menos los condóminos, ya que, en todo caso, en la escritura por la que se formalizaba la adquisición que realizaban, se relaciona un capítulo de antecedentes, en el que se transcriben algunas estipulaciones de la escritura constitutiva, “en lo conducente.”

La ley vigente no es más prolija que la anterior. El artículo 13 establece: “En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva del condómino (sic) y copia del reglamento.

Por desgracia, para constancia de entrega del reglamento, -y ahora del acta constitutiva del condominio- únicamente se hace una manifestación en tal sentido por parte del adquirente, aunque en la realidad, en muchas ocasiones, no se hace entrega del mismo. Hubiese sido mejor consignar la obligación del notario, de anexar a la escritura correspondiente, un tanto del reglamento (aunque difícilmente de la escritura constitutiva, pues parece que el legislador nunca ha visto una, y mucho menos, de un conjunto condominal. De ahí -queremos pensar y no por flojera de los fedatarios públicos- que la reforma a la disposición en cita suprimió el que se debiera de insertar las declaraciones y cláusulas de la escritura constitutiva en todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva).

Consideramos que, con todo y que ahora sólo tiene que acompañarse en

copia simple el acta constitutiva del condominio, la disposición del artículo 13 antes transcrito, es muy pretenciosa e impráctica, y a la que seguramente le darán la vuelta para no cumplirla en sus términos. En sus comentarios a la ley²⁰⁵, en lo relativo al artículo en cita, los licenciados Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna, señalan:

"... En este sentido, es importante que se entregue al condómino (a efecto de que la conozca plenamente), la documentación prevista en este artículo, pues así conocerá de su existencia y contenido. Sin embargo, esto es accesible tratándose de la escritura constitutiva de un condominio, pero si se trata de una unidad de propiedad, que forme parte de un Conjunto Condominal, resultaría demasiado oneroso para el adquirente, pues (aun en copia simple) son volúmenes que en ocasiones contienen millares de hojas. Por lo que en este caso, bastaría únicamente la entrega en copia simple de la certificación de antecedentes."²⁰⁶

Retomando nuevamente el comentario del señor Ordóñez Ruiz, en que sólo el 10% de los condóminos conocen el reglamento del condominio en que viven, y sólo uno de cada doscientos, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal (habría que actualizar la referencia para saber cuantos conocen la vigente), sería interesante conocer cuantos condóminos –o incluso administradores– conocen la escritura constitutiva del régimen condominal. Creemos que la entrega de la misma no mejorará en nada esta situación. Extremadamente rara será la ocasión en que un condómino repare en la escritura de constitución de un régimen condominal. En el mejor de los casos, los adquirentes se limitan a examinar las cláusulas relativas a la

²⁰⁵ Izquierdo Ortiz, Juan de Dios y Castillo Luna, Lucio, Op. Cit. pp. 22 y 23.

²⁰⁶ La cita en cuestión la consideramos interesante, ya que ambos comentaristas son funcionarios de la Procuraduría Social del Distrito Federal, ocupando el Lic. Juan de Dios Izquierdo Ortiz el cargo de Director de Asuntos Condominales, y por lo mismo presumimos que ese es o será el criterio de dicha Procuraduría en lo relativo. Como hemos mencionado, los alcances de la escritura constitutiva en relación con los del reglamento, son confusos, ya que la propia ley los menciona muchas veces indistinta e indiscriminadamente, dándole en la mayoría de las ocasiones supremacía a la escritura constitutiva sobre el reglamento. Al respecto, los autores en cita, comentando la fracción IX del artículo 52 de la ley, señalan: "En nuestra opinión el reglamento interno, tiene la función de precisar y aclarar el cumplimiento de las obligaciones y derechos que establece la presente Ley, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de cada inmueble en lo específico sin contravenirlos (Op. Cit. p. 93)".

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

operación por la que adquieren el inmueble, cerciorándose que se señale la ubicación o dirección correcta del bien inmueble que están adquiriendo, así como el precio que acordaron las partes, y a recibir un tanto del reglamento condominal –y ahora del acta constitutiva del condominio- si es que se los entregan, para leerlo, si es que lo encuentran posteriormente, únicamente cuando se les presente un problema –y en ocasiones, ni así. Y la concepción anterior no es fortuita, ya que tiene su origen en la denominación de la documentación: normalmente entienden que la escritura constitutiva es el documento donde se hace constar que determinado inmueble se sujeta al régimen condominal, sin imaginar que en la misma pueden establecerse un sinnúmero de situaciones; y reglamento, que es el ordenamiento aplicable a todos los adquirentes, sin imaginar tampoco, su subordinación, discutida o no, a las disposiciones contenidas en la escritura constitutiva. De hecho, nos atrevemos a comentar que esta situación –de reparar en la escritura constitutiva– también escapa en la mayoría de las ocasiones, de la apreciación de los abogados.²⁰⁷

5.1.8.– REMISIÓN A UN REGLAMENTO Y BASES CONDOMINALES A QUE SE SUJETARAN LOS CONDOMINIOS INTEGRANTES DEL "CONJUNTO CONDOMINAL".

Para efectos organizativos, y con objeto de dotar de congruencia en la operación condominal, cuando menos en sus aspectos en que se involucran asuntos comunes a todo el conjunto condominal, deberá preverse la supremacía del reglamento "general" del conjunto condominal, sobre los reglamentos condominales "internos" de cada condominio independiente participante en el conjunto.

²⁰⁷ Y como no va a ser así, si en las propias palabras del Senador Oscar López Velarde Vega, en representación de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal; y de Estudios Jurídicos, Tercera Sección, al presentar a aprobación de esa H. Cámara legislatadora de la Ley vigente, señaló sobre la Institución del Condominio, que: "Es una figura jurídica que tiene un híbrido entre un derecho real, como lo es una especie de copropiedad en donde un solo régimen jurídico coexiste una propiedad individual o exclusiva y coexiste con una copropiedad en áreas de uso común". En los híbridos, ¡todo puede suceder!

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En tal virtud, debe contenerse una disposición reglamentaria que señale que las disposiciones del reglamento "general" condominal, servirán de base a seguir en los reglamentos condominales "internos" de cada condominio independiente por lo que respecta a asuntos comunes inherentes al conjunto y, por tanto, las disposiciones que contengan éstos no podrán contravenir lo dispuesto en éste reglamento "general" condominal. En concordancia, deberá establecerse que los reglamentos condominales "internos" de los condominios independientes, no se podrán modificar cuando contravengan al reglamento "general" condominal o a la escritura constitutiva del conjunto, salvo que éste o éstos, según sea el caso, también se modifiquen conforme al procedimiento establecido en los mismos, en apego a las disposiciones que se contengan al efecto.

5.1.9.- ASPECTOS Y CONSIDERACIONES DE OPERACIÓN PRÁCTICA, POR TOMARSE EN CUENTA EN LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN.

En la reglamentación de un conjunto condominal, será importante regular ciertas cuestiones específicas, de la manera más clara y precisa, que permita otorgar un plus operativo y facilite el funcionamiento eficaz de la administración. Con tal motivo, mencionaremos algunas sugerencias prácticas que pueden establecerse para la consecución de tales fines:

Al fijar el monto de las cuotas "ordinarias" para los gastos de mantenimiento –por lo que respecta a los gastos comunes– se sugiere establecer que cuando por cualquier causa no se reunieren las asambleas de condominios que fijen el monto de las nuevas cuotas, seguirán vigentes las mismas, pero debiendo incrementarse en la proporción en que se hubiere incrementado el índice nacional de precios al consumidor, o el que lo sustituya, durante los doce meses inmediatos anteriores a partir de que se estableció la cuota que se viene

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

cubriendo. Lo anterior en atención a que, en sobradas ocasiones, no se llevan a cabo las asambleas correspondientes, o bien, porque los condóminos no llegan a un acuerdo sobre el monto de las cuotas, aún y cuando exista una necesidad real para incrementarlas. Es común que cuando se presenta el presupuesto de operaciones, asunto correlacionado con los montos de las cuotas, se revisa también los estados de cuenta de la administración, donde muchos condóminos hacen especial énfasis a la morosidad —uno de los principales problemas operativos— y buscan "sancionar" al administrador no aprobando la propuesta de cuotas, exigiéndole que, para la obtención de recursos, refuerce la cobranza de la cartera vencida.

Por considerarlo necesario, presentamos una breve reflexión por lo que hace a la forma de contribución de gastos comunes establecida en la ley condominal vigente, adicionalmente a algunos otros comentarios que ya hemos efectuado:

Ya la doctrina en materia condominal, desde los orígenes formales de la institución, ha señalado diversas formas en que se ha implementado, en diversos países, como deben contribuir los condueños a las cargas comunes. El jurista español Don Manuel Batlle Vázquez, en la obra que hemos citado de él y que data del año 1954, nos ilustra, haciendo inicial referencia a la legislación de su natal país:

"En el derogado artículo 396 del Código español, con respecto a los gastos por razón de la comunidad, se contenían diferentes criterios de reparto. El primero y preferente es el que se hubiere pactado entre los interesados, y en ausencia o suplicencia del pacto se mantenían otros tres: criterio de igualdad, criterio de proporcionalidad al valor del piso y el criterio proporcional al uso que se hiciera de la cosa. El de igualdad se aplicaba a los gastos relativos al pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos. La contribución proporcional al valor del piso se establecía para las paredes maestras y medianeras, el tejado y demás obras de uso común. El sistema de proporcionalidad al uso se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

aplicaba a las escaleras teniendo en cuenta la diferente altura de los pisos.”²⁰⁸

En la primera ley condominal de nuestro país, se estableció el criterio de participación de la gran mayoría de los gastos, salvo por cuestiones especiales particulares, en base al proindiviso de cada participante de la copropiedad.

Esta base distributiva se mantuvo en la ley condominal de 1972, e incluso en la iniciativa de ley que dio lugar a la vigente, modificada en lo relativo por la H. Cámara de Diputados, señalándose que:

“Con el fin de que las cuotas estén fundamentadas con mayor justicia y objetividad se precisaron los criterios para su establecimiento en base a los destinos de las aportaciones considerando que los gastos corrientes no tienen porque ser diferentes, cuando son para el uso y servicio de todos y que sólo cuando el gasto impacta el valor del inmueble, el importe de las cuotas deben ser proporcionales al valor de la unidad de propiedad exclusiva.”²⁰⁹

El primer y más grave error de ésta apreciación, fue detectado y acusado por los pequeños locatarios de los centros comerciales, en que se favorece injustamente a las tiendas “anclas” o locatarios mayores, con perjuicio de aquellos.

El segundo obstáculo que se presentaba, lo encontrábamos en la difícil e imprecisa forma de distinguir los límites de aplicación de la base de igualdad y la de proporcionalidad en base al valor de la unidad de propiedad exclusiva.

El tercero, que estaba íntimamente ligado a lo anterior, implicaba que, los que tuvieran mayor indiviso, impugnarían incesablemente por llevar a cabo el mantenimiento y reparaciones preventivos, y no correctivos, pues se cubrirían en proporciones distintas (aunque cubrieran lo mismo que les correspondiera

²⁰⁸ Batlle Vázquez, Manuel. Op. Cit. pp. 119 y 120.

²⁰⁹ Gaceta Parlamentaria, Cámara de Diputados, LVII Legislatura, Año II, No. 175, 9 de diciembre de 1998, pp. 54 y 55.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

conforme a los principios relativos que se encontraban en la ley abrogada). Por último diremos que se dificultaba aún más la contabilidad y la cobranza, por tener que integrarse de distintas partidas, con bases distintas.

En razón a lo anterior, en febrero del 2000, se modificó la disposición respectiva a la forma de contribución en los gastos comunes, retomándose el principio básico contemplado en la ley abrogada –con su excepción en el caso de los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular a que se refiere el título quinto de la ley vigente- de participar en los gastos comunes con base en el indiviso que pudiere corresponder a cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

Otra consideración práctica que consideramos debe preverse, es la relacionada con los seguros con que debe contar el desarrollo inmobiliario. Si bien la fracción XII del artículo 10 de la ley condominal impone la obligación al constituyente de hacer constar: "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;" habrá que ser más explícitos en cuanto al destino de las cantidades indemnizatorias que se obtengan. En efecto, habrá que reglamentar que las cantidades obtenidas se apliquen preferentemente a la reconstrucción del o de los edificios, y no que sean entregados directamente a los condóminos, si no más bien al administrador para asegurar las disposiciones necesarias. De igual manera, será recomendable establecer que aquellos condóminos que hayan obtenido un crédito, otorgando como garantía hipotecaria su unidad de propiedad exclusiva, deberán convenir con el acreedor hipotecario el destino de las indemnizaciones que se obtengan en caso de siniestro, para ser destinadas en los términos antes propuestos.

Consideramos importante que se contenga reglamentariamente un capítulo especial dedicado a sanciones, independientemente a las consignadas en la ley.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Las sanciones deberán catalogarse, diferenciarse y establecerse en parámetros cualitativos y cuantitativos, con objeto de evitar que sean obsoletas al paso del tiempo.

También puede ser conveniente establecer reglamentariamente una disposición que contenga una cláusula compromisoria, por la cual exista obligación de sujetar las diferencias condominales entre los distintos participes, a arbitraje. Si bien el arbitraje de la Procuraduría Social es meramente voluntario, el otro establecido será obligatorio, proponiéndose que el órgano arbitral, se componga de los diferentes órganos condominales (administrador, comité de vigilancia, presidente del comité del conjunto o del condominio independiente, según el caso a tratar, etc.).

5.1.10.- PROBLEMÁTICA Y SOLUCIÓN EN LA ESTRUCTURACIÓN CONDOMINAL, DEL FUNCIONAMIENTO OPERACIONAL INICIAL DEL "CONJUNTO CONDOMINAL".

La operación inicial de un conjunto condominal, presenta generalmente diversos problemas que deben preverse en lo posible, y otros que son motivo de ajustes conforme el transcurso del tiempo lo permita.

Lo anterior tiene relación con la ocupación del condominio, que, como hemos mencionado, no siempre coincide con la constitución del régimen condominal.

En no pocos desarrollos, los promotores van entregando las unidades de propiedad exclusiva en etapas, conforme se van concluyendo las obras respectivas y se van obteniendo las autorizaciones parciales de ocupación, siempre que la clase de desarrollo lo permita (que de acuerdo a la magnitud de los conjuntos condominales, es usual ésta posibilidad).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De alguna forma, puede asimilarse la operación inicial de un condominio, con el de una empresa. No se parte de supuestos dados, como el de: "Todos ocupan mañana todas las unidades de propiedad exclusiva". Generalmente, se implementa una logística de entrega de unidades de propiedad exclusiva. Esto normalmente representa para el promotor, una amplia carga de trabajo administrativo. La entrega normalmente se hace con un representante del promotor (vendedor), levantándose acta circunstanciada, en la que se manifiesta la conformidad del condómino adquirente, y, de ser el caso, se hace señalamiento de los vicios visibles (no los llamemos ocultos, pues por ser ocultos no se distinguen a simple vista, o bien, surgen con posterioridad a la entrega) con objeto de que se corrijan en un determinado tiempo (en estos casos, hay adquirentes que posponen la fecha de recepción, hasta que se concluyan las reparaciones).

La entrega-recepción, usualmente se da cuando se ha liquidado el precio de la operación, o una gran parte del mismo. En caso de vivienda en que se otorgan créditos hipotecarios, la entrega coincide generalmente con la formalización en escritura pública de la operación de compraventa, caso en el cual ya se encuentra constituido el régimen condominal respectivo, siendo también el caso donde se constituyen con mayor incidencia, los regímenes condominales en base a "planos" o "en proyecto" (ya que difícilmente se presentan cambios de proyecto, caso contrario que en los desarrollos comerciales, como se ha explicado).

Y bien, la entrega de las unidades de propiedad exclusiva, con anticipación a la constitución del régimen condominal —o incluso ya constituido éste, pero sin formalizar aún la operación de compraventa— presenta en muchas ocasiones la dificultad de formalizar la operación, a la que se niegan o posponen muchos adquirentes, en virtud de pretextar la carencia de recursos o flujo para el pago de las erogaciones que se causan por la operación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es práctica inmobiliaria usual que la operación se llevé inicialmente a cabo, mediante un contrato privado, el cual se formaliza mucho tiempo después. Estos contratos se denominan muchas veces como de "promesa", aún y cuando tipifican una compraventa perfecta, no sólo por el acuerdo entre objeto y precio, sino también por cubrirse parte del precio convenido y obligarse a diversas exhibiciones económicas según el plan de pagos que se acuerde. Para tratar en lo posible de desvirtuar la naturaleza real de la operación de compraventa, en lo relacionado a los ingresos que se van obteniendo, se establece que estos se entregan en calidad de "depósito" para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, principalmente la del pago de las demás parcialidades (la obligación de celebrar el contrato prometido, por parte del adquirente, normalmente carece de importancia si se cubre la totalidad del precio de la operación). En principio se establece –según consejo de los contadores de la promotora y de sus auditores contables– que los depósitos en garantía pueden ser retirados a simple solicitud del adquirente-depositante, a efecto de no considerarlo como ingreso. En la práctica, difícilmente se devuelve el depósito en garantía, ya que el mismo fue utilizado como flujo operativo para llevar a cabo las obras (salvo cuando no se realizan los demás depósitos y conllevan a un incumplimiento del contrato de "promesa", caso en el que se devuelve, previa firma del convenio privado de rescisión correspondiente, mediante el que se acuerda también la aplicación de la pena convencional correspondiente, devolviéndose el saldo sobrante, de ser el caso).

Con todo, en la gran mayoría de las ocasiones, a la formalización del contrato privado de compraventa, o bien, a la celebración del contrato prometido, no se hace referencia a este antecedente, acusándose la operación ante notario como si se celebrare en tal acto. Sin embargo, es reciente también el hacer un ejercicio de costo-beneficio para acusar la operación como celebrada en la fecha real. Habrá ocasiones en que los impuestos que tasan a la operación, con todo y actualizaciones y recargos, puedan ser menores que el cubrir los mismos en base a la tasa actual (Recordemos que el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Inmuebles, fue disminuyendo anualmente dos puntos porcentuales, del 10% al 2%, y posteriormente se estableció una tasa distinta que, conforme a las tablas respectivas, se volvió nuevamente más onerosa que el 2%).

Otra situación que comúnmente se presenta, es la cesión sobre los contratos privados celebrados, mediante los cuales los adquirentes transmiten a un tercero los derechos sobre sus contratos celebrados, generalmente, en franco incumplimiento a la obligación establecida de no hacerlo. Estas cesiones normalmente son reconocidas por el vendedor o promotor, pues les dan ocasión a cobrar una cantidad adicional justificada de distintas maneras: a) Como gastos "administrativos"; o b) Como pena convencional por el incumplimiento del cedente.

En cualquier forma, no es fuera de lo común el tener ocupantes en el condominio, que aún no han formalizado la operación por la que adquieren la unidad de propiedad exclusiva. Entre estos, hay quienes se niegan a contribuir en el pago de las cuotas, ya que, según ellos, no son "condóminos". Por ello, es importante reiterar en el reglamento condominal, la definición que de condómino nos da la ley, con énfasis en lo relativo a que, para efectos de dicha ley, se entenderá también como tal a la persona "... que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. ..."210

Cuando se entrega la posesión, aún y cuando no se haya constituido el condominio y consecuentemente no se haya formalizado la operación, se presenta el problema del flujo de recursos que comienzan a necesitarse para el mantenimiento y el funcionamiento de los bienes, equipos y servicios comunes con que cuente o se presten al inmueble. En tales casos, se establece una "cuota de recuperación", la cual usualmente se acepta y conviene en el acta de "entrega-recepción" de la propiedad (sujetándose la entrega a la aceptación de estas nuevas condiciones).

²¹⁰ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 15.

Se dice, con cierto acierto, que el costo de muchos servicios condominales, se causan igual por brindar servicio a uno, que a cien condóminos. Habrá conceptos que se irán incrementando conforme se vaya dando la ocupación.

La relevancia de lo anterior estriba en la repercusión de costos que pueda hacer el desarrollador, a los condóminos, máxime si aún se encuentra en etapa de comercialización (en virtud, tal vez, de continuar desarrollando diversas etapas del desarrollo). La principal carta de presentación y comercialización ya no son las maquetas, trípticos, ni los "departamentos muestra". Esta se convierte en la imagen proyectada en el área en funcionamiento.²¹¹

Para la repercusión inicial de los gastos operativos, pueden considerarse diversos criterios, según la parte que los formule: El promotor querrá repercutir los gastos únicamente entre los condóminos que se encuentren ocupando sus unidades de propiedad exclusiva y/o se consideren condóminos por haber celebrado contrato que los lleve a ser propietarios, ya que dicha ocupación o posibilidad de ocupación es la principal fuente generadora de los gastos. Dicho de otra manera, el promotor es reticente a cubrir cuotas condominales por las unidades de propiedad exclusiva que aún no comercialice; por su parte, los demás condóminos existentes exigirán que el promotor cubra cuotas

²¹¹ Los condominios que se venden en maqueta, muchas veces difieren de los que se reciben. En muchos, se venden expectativas que no se satisfacen finalmente. Comercialmente, desde la "denominación" del proyecto inmobiliario influye en el ánimo del adquirente. En desarrollos habitacionales en plena urbe de concreto, se utilizan nombres que den la idea de bosques, ranchos, arboledas, rinconadas, cimas y demás espacios que invoquen campiñas y no la realidad urbana. Para oficinas, se utilizan denominaciones que impliquen éxito, triunfo, oportunidades económicas, seguridad, rentabilidad, y algunas correlaciones con objetos valiosos (como algunas piedras preciosas). Además de las denominaciones, se busca dar la idea de exclusividad y de ascenso de estrato. Puede venderse un exclusivo club de industriales, que finalmente se componga de bodegueros de la central de abastos (sin recriminación alguna). La publicidad se dirige al estrato de mercado que se busca, sin ser garantía. Conocemos la existencia de un desarrollo habitacional que, estando dirigido a interés social, por su ubicación, fue adquirido en gran parte por gente que tenía acceso a lo que se conoce como de interés medio, con la ambivalencia de los promotores: Contentos por haberlo vendido demasiado rápido, y decepcionados por no haber visualizado el llevar al cabo unidades de propiedad exclusiva de interés medio, que de igual forma hubieren vendido, pero que les permitiera obtener un mayor margen de rentabilidad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

condominales por las unidades de propiedad exclusiva que aún no comercialice, responsabilizándolo de lo mismo.

Parte del beneficio velado de designar inicialmente al administrador, cuando se tiene un interés específico (siendo en este caso la conclusión de la comercialización, aunque no se tenga interés de permanencia en el desarrollo mediante la reserva de un patrimonio de explotación), es que el promotor —directa o indirectamente (a través del administrador designado)— podrá en lo posible disimular o excusar algunas fallas de los servicios, con objeto de que sean menos onerosos los costos operativos —cuando menos iniciales— por no prestarse como se deberían.²¹²

Se han intentado diversas formulas para repercutir "equitativamente" los costos iniciales de operación, con objeto de mediar las antagónicas posiciones promotor / condóminos antes señaladas. Entre ellas: el establecimiento de una aportación máxima del promotor, por un plazo determinado y que irá disminuyendo conforme traslade la obligación a algún otro adquirente, el cual contribuirá al igual que los demás condóminos, siendo mayor su aportación proporcional a la disminuida por el promotor. Otra formula que se ha planteado, es en base proporcional a la ocupación: Mientras no se ocupe, por ejemplo, un 70% del condominio, los gastos serán absorbidos por el promotor (con un posible demeritamiento en los servicios). A partir de la ocupación o enajenación del porcentaje señalado, los costos serán absorbidos íntegramente por los condóminos, subsidiando el porcentaje aún no enajenado, en la inteligencia de que, conforme se vayan comercializando, se irán amortizando también por estos nuevos condóminos.

Las soluciones iniciales pudieren considerarse, de alguna forma, como carentes de sustento en la ley e incluso, contrarias a la misma. Lo que es cierto

²¹² El administrador designado por el promotor difícilmente descubrirá a los condóminos algunas fallas de éste. Por ejemplo, no se voltará a decirle a los condóminos, si se tratase de un "edificio inteligente", que en realidad el edificio es "medio idiota", por la falta de equipamiento que por el costo del mismo aún no se hubiere adquirido (y que tal vez no se adquirirá).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

es que no se contempla la situación de referencia.

Cabría señalar que, la estructuración del régimen condominal en un conjunto condominal, para los efectos de repercusión de los costos operacionales iniciales, tiene también vigencia en lo relativo a la configuración de los bienes comunes. Si algunos de estos pertenecen, o su uso se asigna en exclusiva a un determinado condominio independiente, los condóminos del mismo sufragarán la totalidad de los gastos generados "internamente".

No podemos tampoco dejar de mencionar otra situación inicial que puede ser causa de conflictos, aunque normalmente no se percibe por los condóminos y que tiene relación con las cuotas condominales: La conformación inicial del fondo de gastos de mantenimiento, y del fondo de reserva. Si bien en la ley abrogada se señalaba que: "... Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en el reglamento de condominio", también se establecía que: "... El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses."²¹³

La ley vigente a diferencia de su antecesora, no hace referencia al monto de ninguno de los fondos ni hace remisión al reglamento condominal.

Si consideramos que el promotor, una vez constituido el régimen condominal, es condómino de las unidades de propiedad exclusiva aún no enajenadas, deberá cubrir lo relativo a las cuotas para la constitución del fondo de reserva, lo que puede resultarle muy oneroso.

Por lo anterior, puede considerarse la omisión en la obligación de la constitución de fondos condominales.

²¹³ Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, Art. 29, fracción VII.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En los desarrollos inmobiliarios, conforme a la ley anterior, el problema que tratamos no era exclusivo del promotor, sino de los propios condóminos. De inicio, el monto del fondo de mantenimiento debería ser suficiente para cubrir cuando menos tres meses de operación, esto es, debía constituirse cuando menos con el importe de tres cuotas "ordinarias" de mantenimiento. Adicionalmente, habría que establecer la constitución de un fondo de reserva. Si éste se establecía también en un importe equivalente a tres meses de las cuotas ordinarias de mantenimiento –por dar un parámetro– la exhibición de los recursos para ambos fondos resultaba difícil para los condóminos. Si lo que se buscaba, como pasa en muchos desarrollos inmobiliarios, es dar "habitabilidad", esto es, que se vea ocupado y funcionando, el poner obstáculos y dificultades a los condóminos disminuía la posibilidad de logro de este objetivo. Por tal razón, se trataba de allanar en lo posible las dificultades económicas del cliente-condómino, omitiendo ésta obligación, o "maquillándola" en forma alguna, dando amplios márgenes de pago (o incluso estableciendo en la cuota "ordinaria", una cantidad adicional que se destinaría a la constitución de estos fondos).

De alguna forma, la problemática persiste, aún cuando no encontramos límite mínimo establecido para el monto general del fondo de reserva, y sin encontrar limitación para establecer la cantidad que deberá conformar el fondo de gastos comunes de mantenimiento.

Adicionalmente a lo señalado, también encontramos la situación que se presenta con relación a la obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva, situación para la que se ha facultado a la asamblea general para tratar lo relativo, sin que ello sea obstáculo para establecerlo inicialmente en el reglamento condominal, siendo, además, recomendable.

Cabe hacer notar que, si bien esta obligación de otorgar garantía se encontraba consignada en la ley abrogada –y muy difícilmente se cumplía por los

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

condóminos- la nueva ley, con anterioridad a sus reformas, contenía un error de concordancia y de contenido, que conforme al criterio que verbalmente señalaban en la Procuraduría Social del Distrito Federal en el curso o taller que imparten a los administradores de condominios y a los miembros de los comités de vigilancia, no obligaba a los condóminos al otorgamiento de garantías. En efecto, el artículo 10 de la ley vigente, antes de su reforma, era del tenor 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: ... XI.- La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva conforme a lo establecido en el artículo 60 de esta ley; ...". Y el artículo 60 no hacía ninguna referencia a las garantías, lo que daba lugar a que se "restregara" el error del legislador a través del criterio antes señalado.

Las reformas a la ley vigente, de febrero del 2000, derogaron la fracción XI del artículo 10 antes transcrito, en lugar de únicamente corregir y dar congruencia a la obligación señalada, misma que reviste trascendental importancia, no dejándola abierta a que su establecimiento sea acordado sólo en asamblea. Un desarrollador responsable, máxime con un interés específico en el desarrollo, siempre buscará el otorgamiento de las garantías para asegurar un funcionamiento adecuado del condominio, siendo la morosidad en el pago de las cuotas, uno de los principales problemas que encuentra la institución.

La iniciativa de la ley vigente, en sus términos en que fue planteada originalmente por la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, señalaba al respecto, en su artículo 7: "Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar: ... XI.- La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y reserva con la unidad condominal correspondiente, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

manera voluntaria pudiera constituirse ...”

No obstante que se haya derogado la fracción XI del artículo 10 de la ley condominal vigente, en uso de la autonomía de la voluntad el constituyente puede, y en nuestra consideración, debe establecer, lo relativo al otorgamiento de una garantía para asegurar el pago de las cuotas y así, el debido funcionamiento del condominio, lo cual no es contrario a la ley —ya que ésta incluso lo permite, en su artículo 35, fracción V, in fine, al facultar a la asamblea general para acordar lo relativo. Sin embargo, consideramos necesario o conveniente el que se establezca y se exija inicialmente, con anterioridad a la entrega de las unidades de propiedad exclusiva, ya que después se volverá difícil el obligar a su otorgamiento, amén de significar actividades adicionales al administrador y posible fuente de conflicto.

Diversos autores han tratado lo relativo al otorgamiento de garantías para los fines antes señalados:

José Luis Ordóñez nos señala:

“Uno de los problemas más graves del condominio es la falta de pago de las cuotas de mantenimiento, por lo que se sugiere que en el reglamento de los futuros condominios o en los reglamentos de los ya existentes, se establezca la obligación de los condóminos para contratar una fianza, con compañía autorizada para ese efecto, que garantice la cobertura de las mismas y para asegurar, de manera definitiva, los pagos por este concepto; independientemente de imponer sanciones, vía reglamento, al condómino que no las cubra oportunamente. Esta recomendación permite llegar a suplir la falta de pago, ya que ésta redundaría en la parálisis del condominio y en el deterioro del patrimonio de todos los condóminos. Cada condominio deberá adquirir, de manera grupal, la fianza que asegure el pago de las cuotas de mantenimiento, durante el período de un año, de todos los condóminos; para lo cual, se debe cubrir la prima correspondiente con los fondos del condominio y que cada condómino reponga lo que le corresponda.”²¹⁴

²¹⁴ Ordóñez Ruiz, José Luis, “Todo sobre la administración de condominios” -Normas y Elementos Fundamentales, Primera Edición, Editorial Limusa, 1991, México, p. 61.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En otro de sus libros, el autor mencionado señala en lo relativo, ahora con menor atino, y con ejemplos absurdos, salvo por la fianza, lo siguiente:

"Será obligación de los condóminos garantizar por cualquier medio el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, dicha obligación deberá consignarse en el reglamento del condominio. Para ello se recomienda estipular una fianza, o una firma de aval, un flador, un pagaré, o cualquier otra forma."²¹⁵

Pareciere que lo absurdo con relación a otras garantías distintas a la fianza, no es exclusivo del señor Ordóñez. La administradora profesional de condominios, Margarita C. de Almeida, señala como formas de garantizar el pago de las cuotas, lo siguiente:

"Existen algunos medios para garantizar el pago oportuno de los condóminos, en general, haciéndolos que cumplan, puntualmente, con la liquidación de sus cuotas; por ejemplo: a) Contratar una fianza que garantice el pago puntual de sus aportaciones correspondientes a la cuota mensual por servicios de mantenimiento (Fondo de Administración y Mantenimiento, y Fondo de Reserva); b) Solicitar a una Institución bancaria el otorgamiento de tarjetas de crédito a cada uno de los condóminos, con cargo a la cual realizarán sus pagos correspondientes."²¹⁶

Fuera de la fianza, parecen desconocer que se entiende por "garantía", en términos jurídicos.

La garantía mediante fianza ha sido muy concurrida. Reivindicando a la administradora profesional de condominios Margarita C. de Almeida, en atención a su explicación explícita para la contratación de una fianza global, citaremos lo que señala al respecto:

²¹⁵ Ordóñez Rufz, José Luis, "Nuevo Manual para la Autoadministración de Condominios". Segunda Edición, Editorial Limusa, 1994, México, pp. 67 y 68.

²¹⁶ De Almeida, Margarita C., Op. Cit. p. 117.

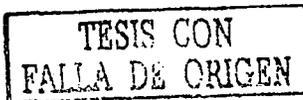


"Fianza para garantizar el pago de cuotas. El monto total afianzado corresponderá a la suma anual de las cuotas y la tarifa será del tres por ciento; ejemplo: Si el administrador de un condominio requiriera afianzar a 50 condóminos con una cuota ordinaria de administración y mantenimiento de \$100.00 mensuales; por un año; deberá: Primero, calcular el monto total: 100.00×50 condóminos igual a \$5,000.00 x 12 meses igual a \$60,000.00. Segundo, aplicar la tarifa: $60,000.00 \times$ tres por ciento igual a \$1,800.00 más accesorios. De donde se deduce que el prorrateo correspondiente a cada uno de los 50 condóminos, quienes de hecho se estarían afianzando a sí mismos, por un año, a través de su administrador general sería de: \$1,800.00 entre 50 igual a \$36.00 más accesorios, al año, por condómino; y por lo tanto: \$36.00 más accesorios, al año, entre 12 meses igual a \$3.00 más accesorios, mensuales, por condómino. 1. Información del fiado, incluyendo un cuestionario en el que se informe de ingresos y su procedencia. Los requisitos para la contratación de la fianza se reducen a lo siguiente: 2. Garantías de recuperación, a criterio de la afianzadora. 3. Acuerdo de la asamblea general de condóminos, en el que acepte la contratación de la fianza. 4. Reglamento interno del condominio. 5. Escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, protocolizada ante notario público. 6. Identificación del administrador. En caso de ser persona física, pasaporte, licencia de manejo o cartilla. En la coyuntura de ser persona moral, poderes y facultades, pasaporte, cartilla o licencia de manejo. 7. Contrato solicitud, anexando relación de condóminos en la que se señale: 8. Edificio, número de departamentos, nombre del condominio y el importe de la cuota que se está garantizando por condómino. Al respecto, cualquier afianzadora acudirá de inmediato, en cuanto se le solicite información, y proporcionará literatura con toda clase de detalles."²¹⁷

En nuestra experiencia personal, tal vez por la magnitud de los proyectos, señalaremos lo siguiente: No todas las afianzadoras contemplan el otorgar la fianza de manera global.

La contraprestación que solicitan, aunque es la de "mercado", es negociable, siendo menor al señalado por la autora citada (3%). Y he aquí lo interesante que convierte el otorgamiento de la fianza global en un negocio financiero para la afianzadora: Solicitan como contragarantía del afianzado, un

²¹⁷ Idem. pp. 117 a 121.



depósito equivalente cuando menos al importe de tres cuotas condominiales consideradas como mensuales.

Esto último señalado, de analizarse correctamente, da lugar a que el promotor y/o el administrador prefieran escoger como garantía, el depósito del equivalente al importe de 3 cuotas condominiales, pues se generan beneficios adicionales a la comunidad condominal: Se ahorra la contraprestación solicitada por la afianzadora, y los depósitos en garantía bien y prudentemente administrados, generan productos financieros que se traducen en ingresos adicionales que permiten soportar, en gran medida, la morosidad que pudiere presentarse.

Con lo anterior, consideramos haber dado un amplio panorama de la problemática inicial de los desarrollos inmobiliarios, misma que puede incrementarse o disminuirse en lo particular, pero que, de alguna forma, refleja las inquietudes que se presentan y a las que debe dárseles alguna solución.

A manera de colofón, consideramos importante el hacer algunos señalamientos sobre la cultura condominal, en atención a que muchos de los problemas condominiales tendrían menos difícil solución si existiera una conciencia real de la íntima convivencia que implica la vida en condominio, y para tal efecto y no sin esperar que las conductas se transformen positivamente, señalamos, desde un personal punto de vista lo siguiente:

Seamos claros: en México no hay una cultura condominal. El hecho de establecer en la nueva ley un título sexto que señale: "De la Cultura Condominal", y dedicarle 4 artículos —así sean cien— no da por resultado la existencia de esta cultura condominal. En los papeles de trabajo presentados en el Primer Foro de Condóminos del Distrito Federal, convocado por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y, la Procuraduría Social, que se celebró los días 5 y 6 de julio de 1995 se presentó una interesante ponencia conjunta, por los

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

señores ingeniero Sergio Galván Herrera, señor David Montes de Oca Ireta y señorita María Guadalupe Rodríguez M., intitulada: "Reflexiones del Estatus Condominal en México", en donde reflexionan las conclusiones de las cuatro mesas de trabajo integradas, señalando:

"La inexistencia de una cultura y subcultura condominal, ha provocado en los condóminos, un irresponsable abandono de sus obligaciones respecto al mantenimiento y conservación de sus viviendas, edificios y unidades habitacionales, en los servicios generales y áreas comunes (copropiedad), por la falta de organización y participación de estas comunidades para asumir sus responsabilidades, quizá se deba al total o parcial desconocimiento de las mismas, pero también a la carencia de un verdadero arraigo hacia ese nuevo entorno y forma de vida,²¹⁸ que nadie (en ambos casos) ha tratado de hacerles saber e inculcarles sus responsabilidades para que logren un sano y mejor desarrollo, para evitar lo que ahora sucede, prive en ellas la anarquía y la apatía, siendo tierra fértil para que se incrementen cada vez más la suciedad, el alcoholismo, el consumo y tráfico de drogas, robos, asaltos y toda clase de ilícitos, así como la privatización de áreas comunes y el crecimiento incontrolable (que en todo caso debería de normarse) de comercios, talleres, bodegas y otros. De la misma forma pulula el influyentismo del que hacen gala para violar la ley algunos condóminos que por ser funcionarios públicos o el pertenecer a alguna de las policías o simplemente ser chóferes o secretarías de altos personajes, esto es: los condóminos tienen cientos de pretextos para no agarrar su responsabilidad como si fuera un "clavo ardiente", con infinidad

²¹⁸ Interesantes reflexiones sobre el comportamiento humano las que aporta el prestigiado etólogo Desmond Morris, al señalar que: "Es bien conocida la soledad de la gran ciudad. Es fácil perderse en la gran multitud impersonal. Es fácil que las agrupaciones familiares naturales y las relaciones tribales personales se distorsionen, se quebranten o se fragmenten. En un pueblo, todos los vecinos son amigos personales o, en el peor de los casos, enemigos personales; nunca extraños. En la gran ciudad, muchas personas ni siquiera saben como se llaman sus vecinos. Esta despersonalización ayuda a sostener a los rebeldes e innovadores, que, en una comunidad tribal más pequeña, se verían sometidos a fuerzas cohesivas mucho mayores. Serían aplastados por las exigencias de la acomodación. Pero, al mismo tiempo, la paradoja del aislamiento social de la rebosante ciudad puede causar gran tensión y desventura a muchos de los moradores del zoo humano. Aparte del aislamiento personal, existe también la presión directa del apiñamiento físico. Cada clase de animal ha evolucionado para existir en una cierta dimensión de espacio vital. Tanto en el zoo animal como en el zoo humano este espacio se halla severamente restringido, y las consecuencias pueden ser graves. Consideramos la claustrofobia como una respuesta anormal. En su forma extrema lo es, pero en una forma más leve, menos claramente reconocida, es una situación que padecen todos los habitantes de ciudad.". Morris, Desmond, "El Zoo Humano", Plaza & Janes Editores, México, 1970, pp. 32 y 33.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de pretextos para no atender lo que moral y legalmente les corresponde."²¹⁹

No podemos, responsablemente, establecer ideales socioculturales basados en principios demagógicos.

Como ya hemos citado en esta monografía, si concedemos validez a la información, el señor José Luis Ordóñez Ruiz señala que: "En encuestas realizadas recientemente, se demostró que sólo diez de cada cien condóminos conocen el reglamento del condominio en que viven, y sólo uno de cada doscientos, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal..."²²⁰

De ahí, la importancia de -cuando menos- una estructuración adecuada y responsable tanto del régimen condominal, como la debida regulación de la vida común a través de la escritura constitutiva y el reglamento condominal. Mucho se pugnó por que se estableciera en ley, un "reglamento tipo" (en opinión personal, cuando menos para aplicarse en las unidades habitacionales. Si bien no la consideramos como la mejor opción, de elaborarse con responsabilidad, claridad, sencillez y congruencia, podría estimarse mejor a las insuficiencias que se presentan con la ley vigente).

En la ponencia encabezada por el ingeniero Sergio Galván Herrera, antes citada, se nos comparte también que:

"Si bien, en las mesas de trabajo del Foro Condominal se concluyó la necesidad de encontrar un tipo de reglamento, deseo reiterar y enfatizar, que dicho reglamento en la ley vigente se deja al albedrío particular de cada condominio su elaboración y aplicación; desde luego que al ser de carácter eminentemente social y de utilidad pública, no se debe dejar al arbitrio de los particulares su aplicación y menos su

²¹⁹ Galván Herrera, Sergio. Montes de Oca Ireta, David. Rodríguez M., María Guadalupe, "Reflexiones del Estatus Condominal en México", Ponencia presentada en el Primer Foro de Condóminos del Distrito Federal, convocado por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y, la Procuraduría Social, que se celebró los días 5 y 6 de julio de 1995, p. 3.

²²⁰ Ordóñez Ruiz, José Luis. Op. Cit. p. 16.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

normatividad que es tarea exclusiva de los legisladores y autoridades correspondientes."²²¹

Reforzando lo anterior, diremos que, ya desde tiempo atrás, en España, el legislador se dio cuenta de la importancia de no dejar al libre arbitrio la elaboración no sólo del reglamento, sino de los "estatutos" de constitución del régimen condominal. Con tal motivo, vemos la intención del legislador en la exposición de motivos de la Ley 49/1960, que en lo respectivo señala:

"Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí —con las salvedades dejadas a la iniciativa privada— para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de estatutos no resultará indispensable, si bien podrán estos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones."²²²

Cabe mencionar, estando vigente la ley abrogada, la existencia de un "reglamento tipo", de carácter populista y elaborado al "ahí se va", para ser aplicado en los condominios de carácter vecinal (no sabemos si en todos o únicamente donde hay militantes priistas) beneficiados por el "Programa de

²²¹ Galván Herrera, Sergio. Montes de Oca Ireta, David. Rodríguez M. María Guadalupe, Op Cit. p. 4.

²²² Ley 49/1960, de 21 de Julio. Sobre Propiedad Horizontal (B.O.E. de 23 de julio de 1960). Exposición de Motivos. España.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Renovación Habitacional Popular". Este se contiene en el "Manual de Autoadministración en Condominios de Carácter Vecinal", emitido —según se señala— por el Comité Directivo del Partido Revolucionario Institucional en el Distrito Federal, en el que se indica que "... el programa de acción y el artículo 34 de la Ley de Condominio, Renovación Habitacional Popular elaboró el reglamento que habrá de utilizarse en los condominios..."²²³ conformándose un anexo de la publicación, con el mismo, el cual consta de 21 artículos.

Los señores licenciados Juan de Dios Izquierdo y Lucio Castillo Luna, en sus comentarios a la ley en vigor, en lo relativo al artículo 79 que trata lo referente a la cultura condominal, nos señalan:

"La necesidad de crear dentro de la conciencia colectiva, un sentido sobre la propiedad extensa representada por la copropiedad de los bienes comunes, es indispensable para generar responsabilidad sobre su mantenimiento y conservación entre los condóminos, los cuales generalmente restringen su obligación al mantenimiento y conservación de los servicios y del estado físico de su unidad de propiedad exclusiva. Situación que repercute en resistencia para cooperar con la administración en el cuidado de estas y se traduce en la afectación de la funcionalidad y habitabilidad del inmueble y, consecuentemente produce la mayoría de las controversias vecinales entre condóminos. Con base en ello, es indispensable que esta conciencia a la que la Ley denomina cultura condominal, se difunda a efecto de lograr en un futuro, armonía social en este tipo de inmuebles."²²⁴

Para concluir lo relativo a la falta de una cultura condominal, no podemos dejar de expresar dos situaciones de plena vigencia, con las cuales terminamos esta exposición: a) El abandono de la administración en la Unidad Habitacional Santa Fe, que se presentó hace unos cuantos meses, misma que se prestaba por un fideicomiso a cargo del Instituto Mexicano del Seguro Social (desarrollador de la Unidad), y sin que hasta la fecha la Procuraduría Social del Distrito Federal

²²³ Comité Directivo del Partido Revolucionario Institucional en el Distrito Federal, "Manual de Autoadministración en Condominios de Carácter Vecinal, Folleto, p. 21.

²²⁴ Idem. p. 120.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

haya emprendido acción de solución alguna; y b) La nota periodística aparecida el día diecisiete de enero del dos mil dos, en el periódico "Reforma", publicada en la Sección Ciudad y Metrópoli, donde se informa sobre la matanza por envenenamiento de más de doce perros en una de las unidades habitacionales del Distrito Federal, a manos de -suponemos- un condómimo harto de las mascotas de otros condóminos.

Por lo anterior, concluimos que los graves problemas que se acusan en los condominios -en cualesquiera de sus formas- se presentan por una inadecuada estructuración y regulación de esta forma especial de propiedad, así como de la falta de concientización a la población de sus interrelaciones derivadas de la vecindad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

1.- La clase de negocio inmobiliario que se plantee llevar al cabo, es el factor determinante para la estructuración de un régimen condominal en una forma determinada, dependiendo ésta, por ello, de los intereses específicos y de negocio que tenga o pueda mantener el principal interesado en el proyecto inmobiliario: el Desarrollador Inmobiliario o Promotor. Usualmente, la correcta estructuración condominal depende de los intereses específicos que guarden éstos: Dentro de las distintas formas de planeación de un negocio inmobiliario, encontramos las que no guardan mayor interés específico en la estructuración del régimen condominal: a) La comercialización en venta de la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva resultantes en el desarrollo, principalmente tratándose del destino habitacional; y, b) La comercialización total mediante arrendamiento. En donde el interés específico es relevante para una estructuración condominal determinada, es en el caso en que el desarrollador inmobiliario o promotor enajene algunas o la gran mayoría de las unidades de propiedad exclusiva integrantes del desarrollo, y mantenga la propiedad para su explotación directa o indirecta de algunas otras unidades de propiedad exclusiva, sobre todo tratándose de usos distintos al habitacional.

2.- La falta de una adecuada clasificación condominal ha sido fuente de los diversos conflictos condominales, ya que, debido a la diversidad condominal y a la falta de una regulación específica, los diversos condominios no siempre se comportan conforme a las hipótesis normativas. El descuido en contar con una regulación determinada conforme a la clase de condominio, conlleva a conflictos que repercuten tanto en el mantenimiento y aspecto de un condominio, como en las relaciones entre los condóminos del mismo. En efecto, clasificar sin regular, no aporta nada y por lo mismo carece de importancia. La óptica del legislador en materia condominal, se ha fijado, casi de manera exclusiva, en el uso habitacional, y en la "verticalidad" de las construcciones. Consideramos y proponemos que la regulación debe darse en función a la ubicación de las distintas unidades de propiedad exclusiva que conformen un condominio, con

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

relación a otras unidades de propiedad exclusiva, independientemente de su "forma constructiva", en atención a la posible afectación recíproca de derechos y en la conjunción de obligaciones, derivada ya sea de la sobreposición de alguna unidad de propiedad exclusiva en relación con otra, o bien, del compartimiento de construcciones o estructuras de distintos bienes de propiedad exclusiva.

3.- En atención a que cada entidad federativa puede legislar en materia condominal, encontramos muy diversas formas de tratamiento de esta institución, algunas de las cuales le han imprimido mayor versatilidad, como en el caso del Estado de Aguascalientes, donde se permitió, por vez primera, el llamado "condominio de terrenos" mismo que abre una nueva gama de posibilidades de desarrollo inmobiliario.

4.- Han sido elaboradas distintas teorías para explicar la naturaleza jurídica del condominio, la mayoría de las cuales se han basado para su análisis en la forma en que inició la institución condominal y que conforme a la clasificación condominal, en consideración a su estructura, se conoce como "condominio vertical". La teoría que recogen nuestras leyes, es la que ha sido denominada como "tesis dualista", en la que concurren un derecho de propiedad exclusivo y separado sobre cada una de las unidades de propiedad exclusiva, y un derecho de copropiedad sobre los bienes y áreas comunes, siendo éste inseparable y accesorio del primero.

5- El concepto moderno del condominio, surge entre otras situaciones, de la necesidad política de resolver el problema de vivienda, en gran escala, que se genera en las grandes urbes, principalmente para los sectores sociales de escasos recursos económicos. No podemos dejar de mencionar que este acceso a la vivienda por parte del sector económicamente desvalido, se da en cuanto al mercado "formal" inmobiliario, ya que, el principal acceso de los pobres al suelo urbano se da por otras vías de hecho, como es la ocupación irregular. No obstante el origen mencionado de la institución, la misma no tardó en trasladarse

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

a otras vocaciones inmobiliarias distintas a la habitacional. Tampoco tardó en dejar de ser una fórmula exclusiva para la población de escasos recursos, teniendo actualmente una connotación completamente distinta, ya que la utilización de la misma se da en todos los sectores sociales, incluso, en aquellos con más poder económico, en atención a razones de seguridad y comodidad. Se reconoce también en el condominio, un origen contractual, en base al cual el constituyente del régimen impone, generalmente y tratándose de condominios "nuevos", la regulación del mismo y su reglamentación. Aún y cuando esto se quiso evitar por el legislador en lo posible, resulta infructuoso cuando existen intereses específicos, debido principalmente a la amplitud e insuficiencia con que se regula la institución.

6.- La ley condominal vigente define lo que debe entenderse por conjunto condominal. Sin embargo, la realidad de los desarrollos inmobiliarios complejos, en los que convergen distintos destinos inmobiliarios, que pueden desarrollarse en uno o más inmuebles -según hemos explicado- y con diferentes formas y dimensiones constructivas, mismos que cada vez se construyen con mayor frecuencia, se apartan de la definición legal, ampliando su contenido real. La definición legal limita a la constitución de condominios independientes (conformados cada uno por no más de 120 unidades de propiedad exclusiva) en un sólo predio, y a que existan áreas de uso común para todos los condominios. De igual manera, la realidad condominal nos enseña que existen conjuntos inmobiliarios multimodales que, aunque se desarrollen en más de un predio, tienen, por necesidad, que conformar un mismo desarrollo inmobiliario, por tener que compartir áreas, bienes, servicios, identidad de concepto y uniformidad de servicios. El conjunto condominal tiene como principal causa de origen la limitación que impone la ley condominal, consistente en que cada condominio independiente no podrá constar de más de ciento veinte unidades de propiedad exclusiva. No obstante, la ley no se establece un mínimo de unidades de propiedad exclusiva para constituir un condominio independiente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

7.- El conjunto condominal puede surgir de manera forzosa o de manera voluntaria. Su forma que hemos denominado "forzosa", tiene lugar en atención a que un desarrollo inmobiliario se conforme de más de 120 unidades de propiedad exclusiva y que, por disposición de ley, deba en consecuencia conformarse en diversos condominios independientes. La forma "voluntaria" del conjunto condominal, la hemos dividido, a su vez, en "propia" y en "impropia". Será conjunto condominal voluntario propiamente dicho, aquél que, por la heterogeneidad de los usos, o por ubicación de las unidades de propiedad exclusiva, se decida conformarse de diversos condominios independientes, aún y cuando cada uno de ellos no tenga el número máximo de unidades privativas establecido por la ley. Hemos llamado como conjunto condominal voluntario impropio, aquél que, no obstante carecer de fundamento en la ley, se da en la práctica inmobiliaria y que consiste en conformar a diversos conjuntos condominales propiamente dichos, en un mismo desarrollo inmobiliario, concebido como unidad económica y comercial, queriéndose lograr una sinergia en atención a esta unidad conceptual, desarrollándolos y dotándolos estructural y organizativamente de manera uniforme, aún y cuando los mismos se encuentran desplantados en diversos predios colindantes o separados por alguna vialidad pública.

8.- Los aspectos elementales del condominio, considerado en su forma más sencilla, no se comportan de igual manera en la complejidad que abarca la conjunción de varios de ellos en un conjunto condominal, llegando al caso de poder soportar la idea de que una sola unidad de propiedad exclusiva puede conformar un condominio independiente.

9.- El legislador no supo reflejar la realidad condominal de los grandes desarrollos inmobiliarios en la ley vigente, estableciendo un marco jurídico al conjunto condominal, impreciso e insuficiente, que por su desregulación específica, permite al constituyente del régimen, dentro de la autonomía de la voluntad, disfrazar o matizar sus intereses específicos, dentro del "marco de la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

legalidad". La forma de configuración de la propiedad y el uso de los bienes de un condominio, tomando en consideración la amplia gama en que pueden conformarse a voluntad del constituyente, influyen de manera importantísima en la estructuración de un régimen condominal en un conjunto condominal.

10.- En caso de un conjunto condominal en la forma que hemos denominado impropio, en que el conjunto inmobiliario se desarrolla en diversos predios, separados tal vez únicamente por una vialidad pública, se constituyen los regímenes condominales sobre los diversos conjuntos condominales que, en sí, forman una unidad comercial, estética, operativa y de servicios, buscando siempre la similitud en las distintas escrituras constitutivas y reglamentos de cada conjunto, sujetándolos a difíciles condiciones de modificación, que vuelvan difícil o nugatoria ésta posibilidad, estableciendo las servidumbres —de determinadas y complejas características— que permitan la funcionalidad y armonía de la totalidad del desarrollo. En la configuración de los bienes en cuanto a su uso o propiedad, es el constituyente del régimen condominal, quien establece unilateralmente el destino, privado o común — y en este último caso— restringido, en exclusividad o no, de los espacios y áreas que componen a un condominio independiente y a un conjunto condominal. La importancia de la configuración de los bienes, está en íntima relación con el indiviso de propiedad, y con el prorrateo de los gastos comunes, que no siempre tienen que coincidir. La forma de fijar el indiviso puede obedecer a determinados intereses específicos —incluido el comportamiento del voto en las asambleas— teniendo muy diversas justificaciones.

11.- Al igual que existen dificultades no resueltas en la ley por lo que se refiere a la multiplicidad de administraciones en un conjunto condominal, también en éste se da toda una problemática para la estructuración y funcionamiento de las asambleas condominales. En el caso del conjunto condominal, se impone la imperiosa necesidad de contar con asambleas de administradores. Sin embargo, no se da ningún otro elemento de regulación, pareciéndose dejar el comportamiento de las mismas igualándolas con las que se celebran de manera

TEJIS CON
FALLA DE ORIGEN

general en un condominio en su expresión más elemental. Existe la problemática de establecer desde el valor del voto que representa cada administrador de los condominios independientes; de cómo se lleva la representación de cada condominio independiente y la carencia de una fórmula de contabilizar los votos; de qué situación se presenta en los condominios independientes que tomen acuerdos contrarios o sean disidentes; y en fin, una problemática nueva, no resuelta ni vislumbrada por el legislador, que tiene que ser forzosamente tratada por el constituyente del régimen en un conjunto condominal, quien estructurará lo relativo con base en los intereses específicos que mantenga en el conjunto inmobiliario. En un conjunto condominal, y para dotar de congruencia operacional y funcionalidad al desarrollo inmobiliario, debe cuidarse la remisión y sumisión de los instrumentos condominales propios (escritura constitutiva y reglamento) de un condominio independiente, a la escritura constitutiva y reglamento del conjunto condominal, no pudiendo contenerse normas en los primeros que contravengan a los segundos en el ámbito competencial de cada uno de ellos, esto es, que no pueda haber un acuerdo interno de un condominio independiente que afecte los intereses generales del conjunto condominal, en lo que respecta a los bienes y servicios comunes de todo el conjunto.

12.- Los principales problemas condominales encontrarían una adecuada solución, con una cuidadosa y responsable estructuración del régimen condominal y regulación adecuada del mismo, así como con enfatizar la importancia de la cultura condominal, que actualmente –consideramos- no existe en México, siendo de suma importancia tomar conciencia en ese sentido.

BIBLIOGRAFÍA

Abascal Zamora, José María. Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. "Aviamiento". Tomo I (A-B), Editorial Porrúa, México, 1985.

"Acuerdo mediante el cual se delegan en la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal en los artículos 30 y 41 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal y al registro de administradores de condominios", publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 15 de diciembre de 1993.

Arce y Cervantes, José. "De Los Bienes". Segunda Edición. Corregida y puesta al día por Javier y Eduardo Arce Gárgollo. Editorial Porrúa, México, 1994.

Arriaga Abarca, José Luis. "Análisis Jurídico del Régimen de Propiedad en Condominio" (Tesis), Acatlán, Estado de México, 1995.

Azuela, Antonio / Tomas, Francois (Coordinadores). "El acceso de los pobres al suelo urbano", Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Centro Francés de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 1997.

Batle Vázquez, Manuel. "La Propiedad de Casas por Pisos", Editorial Marfil, España, 1954.

Bernal, Beatriz / Ledesma, José de Jesús. "Historia del derecho romano y de los derechos neorromanistas". Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1983.

Borja Martínez, Manuel. Artículo denominado: ¿Es necesaria la existencia de un solo edificio de varios pisos para la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio?, publicado en "La Justicia", Tomo XIX, No. 349, México, Mayo 1959.

Borja Martínez, Manuel. "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

Cerón Vasconcelos, Isabel del Carmen. "El Régimen de Condominio en México y sus Problemas" (Tesis), San Juan de Aragón, Estado de México, 1993.

"Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio", INFONAVIT, México, 1978.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código Civil para el Estado de Puebla.

Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.

Comité Directivo del Partido Revolucionario Institucional en el Distrito Federal. "Manual de Autoadministración en Condominios de Carácter Vecinal"

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De Almeida, Margarita C. "Como llevar la "Fiesta en Paz" en Condominio", Editorial Libra, México, 1994.

De Buen Lozano, Néstor. "La Decadencia del Contrato", Textos Universitarios, México, MCMLXV (1965).

De Ibarrola, Antonio. "Cosas y Sucesiones", Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1981.

De Pablo Serna, Carlos. Artículo denominado: "Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales", publicado en: "Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio", INFONAVIT.

De Pina, Rafael / De Pina Vara, Rafael. "Diccionario de Derecho", Duodécima Edición, Editorial Porrúa, México, 1984.

De Pina, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Volumen Tercero, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1980.

Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Segundo Período de Sesiones Ordinarias, Tercer Año de Ejercicio, Año III, No. 3, México, 19 de marzo de 1997.

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 23 de noviembre de 1954.

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 18 de noviembre de 1954, Ponencia de las Comisiones de Puntos Constitucionales y Departamento del Distrito Federal.

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, correspondiente a la sesión de fecha 22 de diciembre de 1972.

Exposición de Motivos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Folleto promocional denominado "Tandahorro", emitido por "Bonos del Ahorro Nacional", promovido por la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Franco Baños, Javier. "Soluciones a la Problemática por las Áreas Comunes del Condominio" (Tesis), México, 1990.

Frisch Philipp, Walter. "La Ley sobre el Condominio de 1972", Revista de Derecho Notarial, Año XVII, No. 51, México, Junio 1973.

Gaceta Parlamentaria. Cámara de Diputados, LVII Legislatura, Año II, No. 175, 9 de diciembre de 1998.

Galindo Garfias, Ignacio. "Derecho Civil", Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 1983.

Galindo Garfias, Ignacio. "Teoría General de los Contratos", Editorial Porrúa, México, 1996.

Galván Herrera, Sergio / Montes de Oca Ireta, David / Rodríguez M., María Guadalupe. "Reflexiones del Estatus Condominal en México", Ponencia presentada en el Primer Foro de Condóminos del Distrito Federal, convocado por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura; y, la Procuraduría Social, que se celebró los días 5 y 6 de julio de 1995.

Góngora Pimentel, Genaro. "Guante". Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo IV (E-H), Editorial Porrúa, México, 1985.

González Rodríguez, Alfonso. "Zonas Prohibidas, Fideicomisos y Condominios", Editorial Jus, México, 1990.

Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Octava

Edición, Editorial Porrúa, México, 1991.

Guzmán Araujo, Gerardo. "El Condominio" (Su Constitución, Compraventa y Administración), Editorial Trillas, México, 1983.

Hernández Colín, Agustín / Zavaleta Pérez, Bernardo. "Guía Técnica para la Administración de Condominios", Editorial Trillas, 1992.

Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura, México, 1997.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. "Diccionario Jurídico Mexicano", Editorial Porrúa, México 1985.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. "Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (Comentado), Tomo II (Libro Segundo, De Los Bienes)", Tercera Edición, Miguel Ángel Porrúa, Librero-Editor (por características de edición), México, 1997.

Izquierdo Ortiz, Juan de Dios / Castillo Luna, Lucio. "Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (Comentada, Concordada y con Jurisprudencia)", Editorial Porrúa, México, 2000.

Ley 49/1960, de 21 de Julio, Sobre Propiedad Horizontal (B.O.E. de 23 de julio de 1960), Exposición de Motivos, España.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de La Federación el día miércoles 7 de Febrero de 1996.

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

Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Aguascalientes, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el día 26 de mayo de 1985.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de Diciembre de 1954.

Madrazo, Jorge. Comentario al artículo 27. Constitucional. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada. Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1985.

Magallón Ibarra, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho Civil", Tomo IV (Derechos Reales), Editorial Porrúa, México, 1990.

Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal.

Morales Díaz, Francisco de P., "El Notariado, su Evolución y Principios Rectores", Primera Edición, Imprenta Aldina (Rosell y Sordo Noriega), México, 1994.

Morris, Desmond. "El Zoo Humano", Plaza & Janes Editores, México, 1970.

Ordóñez Ruíz, José Luis. "La Vivienda en Copropiedad y su necesario cambio al Régimen de Condominio", Editorial Limusa (Grupo Noriega Editores), México, 1994.

Ordóñez Ruíz, José Luis. "Nuevo Manual para la Autoadministración de Condominios", Segunda Edición, Editorial Limusa (Grupo Noriega Editores), México, 1994.

Ordóñez Ruíz, José Luis. "Todo sobre la administración de condominios", Editorial Limusa (Grupo Noriega Editores), México, 1991.

Periódico "Reforma". Artículo denominado: "Será D.F. Ciudad de Condominios", publicado en la Sección "Ciudad y Metrópoli" (Página y Sección 4b), del día 17 de Julio de 1998.

Ponencia presentada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para la Reforma de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, en el Foro de Consulta al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal | Legislatura y la Procuraduría Social del Distrito Federal, celebrado los días 6 Y 7 de Julio de 1995 (Circular interna dirigida a todos los Notarios del Distrito Federal, No. 97"V"/95). Primer Foro de Condóminos del Distrito Federal, convocado por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de La Federación el día lunes 2 de Agosto de 1993.

Relatoría de ponencias y propuestas centrales del Primer Foro Condominal del Distrito Federal. Conclusiones de la Mesa de Trabajo "3".

Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo III (Bienes,

Derechos Reales y Posesión), Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1991.

Ruiz de Chávez y Salazar, Salvador. "Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, México, 1991.

Salles Bergés y Chapital, Marcelo. "Condominios", Primera Edición, Real Estate Education Company, México, Septiembre 1999.

Sánchez Medel, Ramón. "De los Contratos Civiles", Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1984.

Semanario Interno del Gobierno del Distrito Federal: "Bitácora".

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IX-Febrero.

Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Volumen 217-228, Sexta Parte.

Téllez y Straffon, Luis Carlos. "El Régimen del Condominio en México y su Repercusión Social" (Tesis), México, 1981.

Torreblanca De Otaduy, Álvaro. "Condominio como nuevo Régimen de Propiedad" (Tesis), México, 1955.

Vásquez del Mercado, Oscar. "Asambleas, Fusión y Liquidación de Sociedades Mercantiles", Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1980.

Velásquez Castillo, Nora Cristina. "Problemática del Régimen de Condominio en el Distrito Federal" (Tesis), México, 1992.

Versión estenográfica de la Sesión Pública Extraordinaria de la H. Cámara de Senadores, celebrada el lunes 21 de diciembre de 1998.

ÍNDICE

- Introducción	1
Capítulo 1	
“Consideraciones Preliminares”	7
1.1.- Planeación General del Desarrollo y del Negocio Inmobiliario.....	7
1.1.1.- De la Planeación General del Desarrollo.....	7
1.1.2.- Del Negocio Inmobiliario.....	11
1.2.- De los interesados en la Estructuración de un Régimen Condominal.....	13
1.2.1.- Los Notarios Públicos.....	13
1.2.2.- Las Autoridades Administrativas que intervienen en el otorgamiento de las licencias o autorizaciones necesarias.....	14
1.2.3.- Las Instituciones Oficiales que financian Vivienda.....	15
1.2.4.- Los Desarrolladores Inmobiliarios Profesionales o Promotores Inmobiliarios.....	16

1.2.5.- Los Comerciantes que requieren participar en diversos Condominios.....	22
1.2.6.- Los Administradores Inmobiliarios Profesionales.....	23
1.2.7.- La Procuraduría Social del Distrito Federal.....	24
1.2.8.- La Procuraduría Federal del Consumidor.....	26
1.2.9.- Los Condóminos adquirentes de los Productos Inmobiliarios.....	31
1.2.10.- Las Autoridades Jurisdiccionales.....	34

Capítulo 2

“La Clasificación Condominal”

2.1.- Antecedentes Legislativos.....	36
2.2.- La confusión causada por la clasificación.....	40
2.3.- El Condominio Vertical.....	46
2.4.- El Condominio Horizontal.....	48
2.5.- El Condominio Mixto.....	60

2.6.- La Clasificación por el Uso Condominal.....	63
2.7.- La Clasificación del Condominio en atención a sus Características Sociales.....	65
2.8.- Un Criterio de Clasificación.....	66
2.9.- La clasificación en la "Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Aguascalientes", publicada en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, Ags. , el día 26 de Mayo de 1985.....	68
2.10.- La clasificación en la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura, en el año de 1997.....	71
2.11.- La Clasificación Condominal en la Ley vigente.....	76

Capítulo 3

"Naturaleza y Origen del Condominio Moderno"

3.1.- El Condominio como una nueva Institución.....	80
---	----

3.2.- El Origen del Condominio Moderno como solución a los problemas habitacionales de las clases menesterosas, su evolución a otras clases socioeconómicas y a otros destinos inmobiliarios..... 85

3.3.- El Origen Contractual del Condominio..... 95

Capítulo 4

“El denominado “Conjunto Condominal”, en el Distrito Federal” 104

4.1.- Origen del “Conjunto Condominal”..... 108

4.2.- “El Conjunto Condominal”: El Forzoso, el Voluntario y el Impropio..... 111

4.3.- La Inadecuada Regulación del “Conjunto Condominal”..... 129

Capítulo 5

“Estructuración de un “Conjunto Condominal”, en el Distrito Federal” 157

5.1.- Consideraciones en función a:..... 159

5.1.1.- El Desarrollo y el Negocio Inmobiliario..... 159

5.1.2.- La Comercialización de los Productos Inmobiliarios..... 164

5.1.3.- La conformación de los Bienes Privados y de los Comunes.....	168
5.1.4.- El Indiviso de Propiedad y el Prorrateo de los Gastos Comunes.....	181
5.1.5.- La Administración del "Conjunto Condominal".....	210
5.1.6.- La Estructuración de las Asambleas Condominales.....	242
5.1.7.- El contenido de la Escritura de Constitución del Régimen y el Reglamento Condominal.....	251
5.1.8.- Remisión a un Reglamento y Bases Condominales a que se sujetarán los Condominios integrantes del "Conjunto Condominal".....	262
5.1.9.- Aspectos y Consideraciones de Operación Práctica por tomarse en cuenta en las disposiciones del Reglamento de Condominio y Administración.....	263
5.1.10.- Problemática y Solución en la Estructuración Condominal, del Funcionamiento Operacional Inicial del "Conjunto Condominal".....	267
Conclusiones	285

Bibliografia.....	291
Indice.....	300