



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**“LA CONVENIENCIA DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO
CONCILIATORIO, PREVIAMENTE AL DESAHOGO DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APLICACIÓN DE
SANCIONES, CUANDO EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO
DE LOS IMPORTES DE LAS CUOTAS QUE SE GENERAN EN EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO”**

T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

OSCAR RUIZ VARGAS

ASESOR: LIC. ROBERTO REYES VELÁZQUEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA

2011



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**LA CONVENIENCIA DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO,
PREVIAMENTE AL DESAHOGO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE
APLICACIÓN DE SANCIONES, CUANDO EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL
PAGO DE LOS IMPORTES DE LAS CUOTAS QUE SE GENERAN EN EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

1. GENERALIDADES

1.1. Antecedentes del Régimen de Propiedad en condominio.	1
1.2. El régimen de propiedad en condominio.....	15
1.3. Naturaleza jurídica.	20
1.4. La Asamblea General de Condóminos.	29
1.5. La Administración del Condominio.....	33
1.6. Las cuotas en el régimen condominal.....	38

CAPÍTULO SEGUNDO

2. PROBLEMÁTICA PLANTEADA

2.1 La omisión en el pago de los importes de las cuotas en el régimen de propiedad en condominio.....	42
2.2. La falta de ejercicio de los diferentes mecanismos que oferta la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal para motivar el pago de los importes de las cuotas.....	51
2.3. La falta de eficacia del procedimiento administrativo en la recuperación de los importes de las cuotas.....	105
2.4. La inviabilidad del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, cuando no se ha agotado previamente el procedimiento conciliatorio.....	115

CAPÍTULO TERCERO

3. LA CONVENIENCIA DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO, PREVIAMENTE AL DESAHOGO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APLICACIÓN DE SANCIONES, CUANDO EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS IMPORTES DE LAS CUOTAS QUE SE GENERAN EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

3.1. Justificación de reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con relación a la hipótesis planteada.	118
3.2. Texto de la reforma sugerida a los artículos 60, 68 y 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.	121
CONCLUSIONES	125
BIBLIOGRAFÍA	130

CAPÍTULO TERCERO

3. LA CONVENIENCIA DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO, PREVIAMENTE AL DESAHOGO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APLICACIÓN DE SANCIONES, CUANDO EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS IMPORTES DE LAS CUOTAS QUE SE GENERAN EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- 3.1. Justificación de reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con relación a la hipótesis planteada. 125
- 3.2. Texto de la reforma sugerida a los artículos 60, 68 y 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 128

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

A MIS PADRES:

POR GUIARME, PROCURARME Y PROYECTARME EN ESTE PEQUEÑO ESPACIO QUE ES LA VIDA; COMO CIUDADANO, CON RESPETO Y DIGNIDAD, INCULCANDOME PRINCIPIOS, VALORES Y UN GRAN AMOR POR MI PAÍS Y SU GRAN UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

SUS ENZAÑANZAS Y EJEMPLO POR SIEMPRE, PARA LA ESTIRPE DE FUTURAS GENERACIONES.

Non infingitur promiso quae in melius commutatur.

INTRODUCCIÓN

El tema de tesis que en este momento ocupa nuestra atención, lo denominamos, LA CONVENIENCIA DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO, PREVIAMENTE AL DESAHOGO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APLICACIÓN DE SANCIONES, CUANDO EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS IMPORTES DE LAS CUOTAS QUE SE GENERAN EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. Lo anterior, es en razón que las cuotas en el régimen de propiedad en condominio son el factor motor que permite, el adecuado funcionamiento del condominio en su nivel material y proyecta la estabilidad de su comunidad, generando consecuentemente, un hábito de corresponsabilidad.

La falta de cumplimiento en el pago de los importes de las cuotas, en el régimen condominal, dio la pauta pertinente al legislador, de reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con el objeto de sancionar el incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas que se generan en el condominio, a través del desahogo de un procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

El legislador, no previó los mecanismos suficientes y necesarios para condicionar la aplicación de dicho procedimiento, lo cual trae como consecuencia que se recurra de manera indiscriminada al desahogo del mismo, por parte de los administradores de los condominios, sin que esto, implique una solución a la problemática planteada, ya que con ello, no se logra la recuperación de los importes vencidos y no pagados, sino una sanción aplicable por parte de la autoridad a los condóminos por su inobservancia a las disposiciones contenidas en La ley, y si tomamos en cuenta que cerca del 80% de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio son considerados de interés social, estaremos agravando el problema, ya que al aplicar la sanción, ésta se traduce en la imposición de una multa, generándose una obligación

pecuniaria adicional al pago de los importes de las cuotas, lo cual implica que debido a las condiciones económicas del grueso de la población condominal se verán incrementadas las probabilidades de que el condómino moroso continúe sin cubrir sus cuotas, debido a la carga extraordinaria que se le ha impuesto, y aun cuando la ley establece mecanismos para la recuperación de los importes vencidos y no pagados, estos no son los idóneos para el grueso de la comunidad condominal en el sentido de la accesibilidad, ya que los costos que implica el desahogo de un procedimiento jurisdiccional, son en la mayoría de los casos mucho más representativos que el importe mismo de las cuotas por recuperar.

Es por ello pertinente considerar la necesidad de agotar previamente el procedimiento conciliatorio, ya que este nos da la posibilidad de que se generen los acuerdos entre las partes en conflicto, para restituir los importes vencidos y no pagados, sin afectar la esfera económica de los condóminos y posibilitar un adecuado desarrollo de la administración del condominio. En apoyo a tal postura se encuentra la también reciente reforma al artículo 75 de la Ley que nos ocupa, ya que establece la posibilidad de que la Procuraduría Social sancione el incumplimiento de los convenios, lo cual motiva el cumplimiento de los mismos y regenera la confianza en el procedimiento conciliatorio. Para lograr lo anterior, dividí el trabajo en tres capítulos, los cuales condensan lo siguiente.

El primero, explica las generalidades del régimen de propiedad en condominio, desde sus antecedentes, concepto, naturaleza jurídica, así como la explicación de la Asamblea General de Condominios, la administración de éste y lo relacionado a las cuotas en este régimen de propiedad.

El segundo, explica la problemática derivada de la falta de pago oportuno de las cuotas para mantenimiento y demás gastos generados en este tipo de propiedad, lo que acarrea la omisión de dicho pago, la falta de ejercicio para exigir su cumplimiento en dicha ley, así como, la motivación que debe existir para cubrir el importe de dichas cuotas. También preciso, la ausencia de eficacia del

procedimiento administrativo en la recuperación de las cuotas vencidas, resaltando, la inviabilidad del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, cuando no se ha agotado previamente el procedimiento conciliatorio.

Finalmente, en el capítulo tercero, planteo la procedencia de la propuesta citada, fundamentándola en razonamientos práctico-jurídicos, que seguramente, despertarán las más encontradas réplicas de este H. jurado.

CAPÍTULO PRIMERO

1. GENERALIDADES

1.1. Antecedentes del régimen de propiedad en condominio.

Para iniciar este capítulo, es necesario precisar los antecedentes del régimen de propiedad en condominio desde Roma, durante la edad media y el desarrollo que éste tuvo hasta finales del siglo XIX en países como Francia, España y Alemania, razón por la cual, puntualizo lo siguiente.

Las cosas del mundo exterior sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de prestar cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. La lana, la piel, los huesos y la carne de la oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes; y se necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizarlo para que cada una de sus partes sustanciales pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente.

De igual forma, en un solar, las piedras y materiales de construcción, pierden su existencia e independencia, cuando quedan sometidas a dominio, es decir, no pueden pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y en caso de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el conflicto era de una cosa accesoria (*Superficies solo cedit*). Todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad.

El romanista Gerónimo González, nos dice “que son conocidísimos los latinismos en que se ha cristalizado la presunción de que la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba o hacia abajo, *Cujus est solum, ejus est caelo usque ad centrum... a sidera usque ad inferos... usque ad superos... ad profundum*. Aunque sería inverosímil afirmar que provienen del Derecho Romano y no tendría caso buscar en el *Corpus Juris Civilis* los textos correlativos. En el Digesto, Libro XLI, Título I, sin embargo, encontramos el principio *Omne quod inoedificatur solo credit* que quiere decir Todo lo que se edifica cede al suelo, por lo que se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran incorporadas a este y debían considerarse como accesorias.”¹

Así también encontramos en la obra Historia Romana de Niebuhr, “la posibilidad de que se conociera en la historia romana la propiedad Pro diviso de los pisos de una casa, cuando cita el texto de Dionicio (X. 32) el que alude la *Lex Icilia ed Aventino* publicando (del año 298 de la fundación de Roma), que permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, muchas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos.”²

Guzmán Araujo “se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa (*ius utendi, fruendi y abutendi*) del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad.”³

¹ FLORÍS MARGADANT, Guillermo. *Panorama de la Historia Universal del Derecho*. 4ª ed., Ed. Migue Ángel Porrúa, México, 1996. p. 77.

² Enciclopedia Jurídica Omeba. T.IV. 10ª ed., Ed. Dris-Kill, Argentina, 2000. p. 1235.

³ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. *El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración*. 4ª ed., Ed. Trillas, México, 1997. p. 16.

De acuerdo con Guillermo Florís Margadant, “se ha querido fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos en dos textos de Ulpiano y uno de Papiano que forman el Digesto.”⁴

El texto Papiano señala:

“Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y la legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo mas cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte.

No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición.”⁵

Por su parte Ulpiano señala:

“Si alguien permite transmite parte de unas casas o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque esta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así, prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen por dos casas.”⁶

En el segundo texto señala:

“Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el *interdico uti possidetis* puede ser utilizado por mí y no

⁴ FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 10ª ed., Ed. Esfinge, México, 1995. p. 244.

⁵ Enciclopedia Jurídica Omeba. T.IV. 10ª ed., Ed. Dris-Kill, Argentina, 2000. p.1235.

⁶ COULANGES, Fustel de. La Ciudad Antigua. Estudio Sobre El Culto, El Derecho y Las Instituciones de Grecia y Roma. 14ª ed., Ed. Porrúa, México, 2005. p. 74.

por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Mas si el cenáculo tuviera acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta sino aquel cuya casa estuviere sobre tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto *uti possidetis*, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la Ley de Arrendamiento.”⁷

Ch. Juilliot, en su *traité formulaire*, cita la opinión de Richter quien afirma, en su obra Roma en los Tiempos de Augusto, que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma; y dice que: “Entre los ciudadanos pobres y los ricos hay una clase media que solo habitan casas de las que son propietarios y que mira con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción a otro el primer piso y así sucesivamente.”⁸

“Tampoco se puede obtener una argumentación evidente para defender la opinión de que en Roma se conocía la propiedad de los pisos, partiendo de la especialidad de la servidumbre urbana *oneris ferendi*, que autorizaba a un propietario para apoyar una construcción o parte de la misma sobre muros, paredes, bóvedas o columnas del vecino, porque si bien en esta hipótesis el dueño del suelo no adquiriría la propiedad de la galería, piso o edificación que se reputaban propios del titular de la servidumbre, ni las fuentes son lo bastante explícitas para regular los casos de comunidad en una sola palabra *prodiviso*, ni en el escueto marco de la servidumbre podían encajarse las complejas relaciones jurídicas derivadas de tal situación”⁹

⁷ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. 3ª ed., Ed. Porrúa, México, 1994. p. 20.

⁸ JULLIOT, Charles. Traité-Formulaire de la División de Maisons par Étages. 2ª ed., Ed. París, Francia, 1927 p. 24.

⁹ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. Propiedad Sobre Pisos y Habitaciones. 1ª ed., Ed. Estudios de derecho hipotecario y derecho civil, España, 1948. p. 306.

Haciendo un recorrido en el tiempo y acercándonos a nuestra época es importante señalar los momentos mas importantes que hubo en cuanto a regulación jurídica en esta materia en los diversos países donde ha tenido una mayor relevancia.

De aquí pasamos a la edad media. Durante esta época, según Manuel Borja Martínez “cuando surge la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad del crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas de la edad media, obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas.”¹⁰

Hay casas, dice Hüber, citado por A. Esmein “que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo, y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios”.¹¹

Para continuar con lo expuesto, señalaremos las aportaciones que en esta materia se dieron en los países como Francia, Alemania y España a finales del siglo XIX.

A grandes rasgos diremos que, el desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste especial importancia en Francia porque es la primer nación que hace figurar dentro de un código la división por pisos de una casa, el código Napoleón de 1804, y por la enorme influencia sobre todos los países latinos, muy espacialmente sobre México ha ejercido ese código.

En Alemania porque representó durante muchos años la corriente opuesta, el criterio prohibitivo de la Institución. En España porque sus leyes fueron derecho

¹⁰ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 18ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001. p. 103.

¹¹ A. Esmein. Cours Elementaire d'histoire du droit francois. 2ª ed., Ed. Lacroix, París, Francia, 1986. p. 178.

vigente en nuestro país en el tiempo de la llamada colonia, y en los primeros años que siguieron a la independencia.

Por lo que respecta a Francia, “el Rey Carlos VII, para evitar los procesos inútiles, ordenó por su edicto de Montil-lés-Tours, del año 1453 (artículo 125), que las costumbres de las diferentes provincias del reino fueran redactadas por escrito por los comisarios, en las asambleas de estados de cada provincia, y que en consecuencia, no se podrían más alegar en juicio otras costumbres que las que así quedaran redactadas. Ese edicto quedó mucho tiempo sin ejecución, y no fue sino a principios del siglo XVI y por orden de Luis XII que empezaron a redactarse.”¹²

De acuerdo a lo citado, se puede afirmar que por primera vez encontramos preceptos que sin discusión posible se refieren a la división de las casas por pisos. Sin lugar a dudas, la Institución existió desde la época en que las costumbres eran solo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas.

Manuel Borja Martínez, cita los siguientes ejemplos: “El artículo 215 de la primitiva redacción de la costumbre de Orleans del año 1509 dice: si una casa esta dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo esta obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso; y el que tiene el alto esta obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas.”

El artículo 116 de la costumbre de Auxerres del año 1561 dice: “entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja y la otra la de encima, aquel, a quien pertenece la parte baja esta obligado a mantener todo el bajo de la muralla

¹² BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Op. Cit. p. 23.

o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima y esta obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima esta obligado a hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño...”¹³

En cuanto a las costumbre es importante destacar que en siglo XVIII las ciudades que alcanzaron una mayor proyección fueron: Grenoble, Nantes y Rennes.

En Grenoble porque la ciudad encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo.

“El dominio de elección de la copropiedad, en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas. Fue necesario pues, construir a lo alto y la división de casas por pisos llegó a ser general. Con el tiempo las murallas que rodeaban la Ciudad desaparecieron; pero esa transformación no trajo la supresión del antiguo uso y muchas casas nuevas son divididas, como las antiguas. Los empresarios que las construyen por especulación, encuentran mas fácil venderlas por pisos que en un solo lote.”¹⁴

En Nantes la división de casas por pisos, tomó una importancia muy grande y fue reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita local.

Rennes, el 22 de diciembre de 1720, se declaró durante cinco días un incendio sin precedentes en la historia de la Ciudad, destruyendo treinta y dos calles y ochocientos cincuenta casas, ocho hectáreas de la ciudad fueron devastadas y ocho mil familias se encontraron sin abrigo, habiendo perdido la mayoría, la totalidad de sus bienes. Los habitantes de Rennes no se abatieron por

¹³ THEVENOT, Roger. La Copropriété et le Problème du Logement. . 1ª ed., Ed. Lacroix, Francia, 1954. p. 25.

¹⁴ IBIDEM p. 27.

esto, y tuvieron la idea de arroparse para reconstruir; reunieron los recursos que les quedaban, e hicieron edificar casas con gastos comunes: cada uno llegaba a ser propietario de un piso o de una fracción de la casa en proporción de su aportación.

Llegada la época de la codificación, había que recoger en el articulado de las nuevas leyes fundamentales, la regulación de ese especial régimen de propiedad, hasta entonces desenvuelto del modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local. El código Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyó, por primera vez en un código, prescripciones referentes al dominio horizontal. Este artículo, merece los honores de la traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda.

El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo, el propietario del segundo piso hace, a partir del primero la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente.

Las lagunas de este texto fueron poco a poco superadas por la jurisprudencia, la costumbre y la elaboración de contratos que superaron la insuficiencia del Código Civil.

Por lo que respecta a Alemania, es tema de discusión si en el derecho germánico se guiaba por el principio romano de accesión, superficies solo cedit.

Los pueblos primitivos disponían de grandes extensiones de tierra, cada familia podía levantar su tienda o construir su choza y la unión del albergue con el suelo fue circunstancial refiriéndose la propiedad directamente a los objetos transportables (maderas, pieles, telas).

“Los materiales empleados en la habitación siguen siendo de su dueño, cualquiera que sea la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser en todo caso una parte accesoria de la tierra, alcanza en ocasiones la categoría de cosa principal.”¹⁵

Resultado que se perpetúa a través de la Edad Media en los códigos modernos de origen germánico e influye de manera trascendental en la división de las cosas por muebles e inmuebles.

“Un refrán conocidísimo en Alemania declara que cuando la antorcha se destruya es mueble (*Was die Fackel verzheri ist Foshrnis*), ya que las casas estaban construidas en su mayoría por maderas únicamente, y fueron consideradas hasta el siglo XIV como parte del patrimonio mueble y no como partes esenciales del suelo la cual es una distinción algo oscurecida en Roma.”¹⁶

Por tal motivo los edificios se vendían, donaban o permutaban independientemente del suelo, y los documentos fijaban con precisión el alcance de la transferencia.

A medida que la piedra fue utilizándose ya no era posible transportar las casas y tampoco se destruían tan fácilmente por lo que siguiendo con los Estatutos de las ciudades que se inspiraban todavía en el antiguo criterio, se concede al constructor el derecho a trasladar la casa si es de madera o de exigir

¹⁵ COULANGES, Fustel de. La Ciudad Antigua, Estudio Sobre El Culto, El Derecho y Las Instituciones de Grecia y Roma. Op. cit. p. 76.

¹⁶ KUNKEL, Wolfgang. La Propiedad en Alemania. 2ª ed., Ed. Harla, Traducción de Santiago Sentis Melendo, España-México, 2000. p. 368.

indemnización si es de piedra, y le autorizan derribar dejando los escalones como parte integrante de la finca.

La situación jurídica examinada se encuentra lo mismo en las villas y aldeas que eran construidas a la mitad de la ladera, cuando el piso que se encontraba bajo de una casa tenía salida propia a un camino y el primer piso a otro, y en donde los pisos de un edificio correspondían a diversas personas.

Por otra parte se generó una batalla entre los jurisconsultos romanos y germanos en el siglo XIX, ya que los germanos señalaban que la propiedad sobre pisos era un imposible jurídico, defendiendo el concepto unitario de la propiedad, así por otra parte señalaban que una parte del edificio no puede pertenecer a personas distintas que al propietario del solar, sin molestar en contravenir las opiniones formuladas por los jurisconsultos romanos.

El Código Civil Alemán transformó de manera significativa los precedentes germánicos señalando en el artículo 93 que no podía ser objeto de derechos independientes un predio, así mismo expresaba el artículo 94 “son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios”, es así que al regular el derecho de superficie no se deja oportunidad a establecer como derecho real independiente la titularidad de un piso o habitación y antes al contrario cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1014 cuya redacción no permitía la limitación del derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso, es así que en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones, subsistiendo las propiedades de pisos existentes al entrar en vigor el Código Civil, sin embargo, no pueden construirse otras nuevas. Solo por derecho territorial pueden crearse todavía copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio.”¹⁷

¹⁷ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. El Condominio. 2ª ed., Ed. Trillas, México, 1998. p. 18.

Es así que en Alemania se le denomina propiedad en mancomún, que es más bien una propiedad colectiva que una división, es así que la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede ser realizada salvo pacto de todos.

Por lo que respecta a España, el Dr. Jesús Bugueda Lanzas, transcribe un párrafo de las partidas, que hacen entrever la similitud con la regulación contemporánea de la Institución que nos ocupa: *“torre o casa u otro edificio cualquiera habiendo muchos aparceros de so vena si estubiere mal parado de guisa que se quisiera caer, e alguno de los aparceros la manda labrar e reparar de lo suyo en nome del e de sus compañeros faciendo gelo saber primeramente tenudos son todos los otros cada uno por su parte de tornarle las misiones que despendio a pro de aquel lugar. Esto debe ser cumplido fasta quatro meses del día que fue acabado de lauor e les fue demandado que gelo pagassen.*

E si assí non lo fiziessen pierden las partes auian en aquellas cosas do fizieron lauor, e fincan libres, e quitas aquel que las reparo de lo suyo. Pero si este que fase lauor lo ouiesse fecho a mala fe, non lo fasiendo saber a sus compañeros: mas reparando, o labrando el logar que auia con nosotros o fasiendo y alguna cosa de nueuo en su nome assí como si fuese suya, de ue perder entonces las misiones que fiso en luaor, e lo que es y labrando de nueuo deue fincar comunalmente a todos los compañeros (partida 3a Título32 Ley 26).”¹⁸

“Esto según nos refiere Bugueda Lanzas señala la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos titulares sin constituirse una comunidad simple, siendo que la propiedad se atribuía a diversos dueños, estando obligados a conservar y sostener, dicho razonamiento es sustraído de la voz aparcerero del latín, *ad partarius* que significa parte.”¹⁹

¹⁸ EMANUEL y CERDA, Tomás Antonio. La Multipropiedad. 2ª ed., Ed. Reus, España, 1995. p. 136.

¹⁹ AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La Ciudad, La Propiedad Privada y El Derecho. 2ª ed., Ed. El Colegio de México, México, 1992. p. 19.

“En otro razonamiento nos señala Manuel Borja Soriano; que la palabra aparcerero no es suficiente para considerar que la propiedad se atribuía por partes distintas a diversos dueños, sino que el edificio pertenecía pro indiviso a todos los copropietarios.”²⁰

El proyecto del Código Civil de 1851 en su artículo 521, al igual que su antecedente francés trata de la propiedad por pisos en el capítulo 2o Sección IV denominada de la servidumbre de medianería.

La ley hipotecaria en su artículo 8o señalaba: se consideraran como una sola finca para el efecto de su inscripción en el registro, bajo un solo número toda finca urbana y todo edificio aunque pertenezcan en proporciones señaladas habitaciones o pisos a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

La jurisprudencia del tribunal supremo, basándose en la colocación del precepto dentro del Código Civil, se inclinó unánime a considerar la copropiedad por pisos, como una simple copropiedad.

Con relación a nuestro país, haremos referencia al Derecho Español diciendo con Manuel Borja Soriano que, “en España existía una cierta regulación sobre esta Institución más identificada con la figura de copropiedad, sin embargo, en la Nueva España no se conoció la división horizontal de los edificios.”²¹

Es prioritario señalar la exposición que Manuel Borja Soriano hace al respecto “que en 1821 al realizar Don Agustín de Iturbide la Independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho Civil, por la antigua legislación

²⁰ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Op. Cit. p. 23. Op. cit. p. 172.

²¹ BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 18ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001. p. 123.

española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal.”²²

La razón del silencio de nuestra legislación en este punto, es obvia, pues la amplitud del territorio, y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria la división de casas por pisos.

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, es donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso en el que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios.

En este Código el artículo 1120, señalaba:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

- 1ª Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de sus pisos;
- 2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso;
- 3ª El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos se costearán a prorrata por todos los propietarios;
- 4ª La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente.

²² Ibidem. p. 125.

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 esta inspirado en el artículo 521 del proyecto del Código Civil español de 1851 y este a su vez con el artículo 664 del Código Francés.

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 en su artículo 1014 se transcribió textualmente el contenido del artículo 1120 del Código Civil de 1870.

El Código Civil publicado el 25 de abril de 1928 y que es el Código Civil actualmente en vigor en el Distrito Federal desde el primero de octubre de 1932, que regula la Institución que nos ocupa en su artículo 942 en el capítulo de la copropiedad.

Es así que en año de 1954 el artículo 951 del Código Civil de 1928, por decreto de fecha 30 de noviembre del mismo año, es reformado, y promulgando su Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, el 2 de diciembre de ese año.

“La ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de fecha 26 de diciembre de 1972, permite conceptual 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 (construcción vertical), sino sobre terrenos donde existan distintos locales o casas de un solo piso (construcción horizontal) o de varios pisos (mixta).”²³

De lo expuesto, se infiere que los antecedentes citados fueron los más importantes de los países señalados, razón por la cual, a continuación trataremos de definir lo relacionado al régimen de propiedad en condominio en la época contemporánea.

²³ ARCE Y CERVANTES, José. De los Bienes. 3ª ed., Ed. Porrúa, México, 2000. p. 66.

1.2. El régimen de propiedad en condominio.

El régimen de propiedad en condominio es una modalidad de propiedad de naturaleza singular que se encuentra regulada por el Código Civil para el Distrito Federal y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Este tipo de propiedad se constituye mediante un acto jurídico formal consistente en una declaración unilateral de voluntad exteriorizada por el propietario del inmueble ante Notario Público, debiendo constar dicho acto en escritura pública, la cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Esta forma de propiedad, podrá constituirse sólo en inmuebles que cuenten con dos y hasta ciento veinte unidades de propiedad exclusiva, las cuales podrán ser departamentos, viviendas, casas, locales o naves, que pertenezcan a diferentes propietarios, tengan salida propia a un elemento común y sobre las cuales se ejerza un derecho singular y exclusivo de propiedad, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes e indivisibles del inmueble.

Los condominios por su forma de construcción pueden ser clasificados en verticales, horizontales o mixtos, y de acuerdo a su destino en comerciales o habitacionales y dentro de estos últimos encontramos a los que están considerados de interés social y popular.

El régimen de propiedad en condominio, puede extinguirse de manera voluntaria mediante un acto jurídico formal, en el que manifieste su voluntad el constituyente, siempre y cuando, la propiedad no haya sido transmitida a otras personas, que en su caso, asumieran la calidad de condóminos, o bien mediante acuerdo de Asamblea General extraordinaria, en la que participen cuando menos el 50% + 1 del total de condóminos y cuyos votos representen la mayoría simple y el 75% del valor total del condominio tal como lo estipula el artículo 14 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. También se podrá

acordar en Asamblea General extraordinaria la extinción total del régimen cuando éste se encuentre en estado ruinoso o se destruya en su totalidad o en una porción que represente más del 35% de su valor de acuerdo a las formalidades planteadas por el artículo 83 de la ley en comento.

Por lo que se refiere al condominio, podemos decir, que la importancia de dicho régimen está aumentando debido a la imperiosa necesidad de resolver el agudo problema que significa el dar acomodo a una siempre creciente población que confronta la difícil situación de las rentas elevadas al máximo y las viviendas cada vez más reducidas. Por otra parte, el hombre, que tradicionalmente ha recurrido al inquilinato por la dificultad de alcanzar la propiedad inmueble por su carestía y su alejamiento del centro mismo de las poblaciones, ha experimentado y vivido la necesidad de que nos habla León XIII: “Poseer algo como propio y personal es un derecho que dio la naturaleza a todo hombre”.²⁴

En México, la propiedad por pisos fue tímidamente reglamentada, primero por el artículo 1120 del viejo código de 1870, posteriormente por el 1014 del código de 1884 y finalmente, por el artículo 951, que no hizo sino reproducir el anteriormente citado.

Por lo anterior, nuestro legislador reformó profunda y sustancialmente dicho artículo 951 de la ley civil de Distrito Federal, haciendo que tal texto sirviera eficazmente a la solución de aquél, bien entendido que tal reforma dio motivo además a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, de 2 de diciembre de 1954, que propiamente reglamenta y desarrolla el artículo 951 citado.

El artículo 951 que comentamos sufrió una nueva reforma, en busca siempre de un mayor perfeccionamiento de la institución que estudiamos, reforma que determinó la abrogación de la ley citada antes y la promulgación de la Ley de

²⁴ DÍAZ CRUZ, Mario. La Función Social de la Propiedad. 6ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001. p. 130.

Propiedad en Condominio de Inmuebles, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, correspondiente al día 28 de diciembre de 1972.

El artículo 951 referido del Código Civil para el Distrito Federal quedó redactado así.

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

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

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de propiedad en

Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables”.

La ley de que hablamos precedentemente incluye ocho títulos que se refieren: a) La propiedad en condominio de inmuebles; b) Los bienes de propiedad privativa y bienes de uso común; c) Las asambleas y tipos de organización de los condóminos; d) Las obligaciones y derechos en el régimen condominal; e) Los condominios de interés social y popular f) La cultura condominal; g) La destrucción ruina y reconstrucción del condominio; h) Las sanciones.

Previamente a la constitución del régimen de propiedad en condominio, el propietario interesado deberá obtener una declaración, que expedirán las autoridades competentes del Gobierno del Distrito Federal o de los gobiernos de los territorios, respecto de la realización del proyecto, bien entendido que no podrá autorizarse la construcción de un número mayor de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto habitacional.

La constitución de un régimen del tipo de que tratamos debe hacerse mediante la declaración de voluntad del propietario, hecha en escritura pública, en la que, indispensablemente, se hará constar en forma expresa:

- a) Las especificaciones relativas al terreno y al edificio.
- b) Constancia de la obtención de la declaratoria mencionada antes y de que las autoridades relativas han expedido las licencias, autorizaciones o permisos necesarios.
- c) Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales a emplear.
- d) Descripción pormenorizada y circunstanciada de cada unidad, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, así como los demás datos necesarios para la identificación de la misma.

- e) El valor nominal de cada localidad y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.
- f) El destino general del inmueble, así como el que tenga cada una de las localidades que lo formen.
- g) Todos aquellos datos y circunstancias que, correspondiendo a los bienes de propiedad común, hagan posible la identificación de los mismos.
- h) Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta, en la inteligencia de que el monto y término de dicha fianza los determinará la autoridad que expida la licencia de construcción.
- i) Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura respectiva.

La escritura mencionada deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Cada propietario será dueño exclusivo de la localidad que hubiere adquirido y, respecto de los bienes comunes, será copropietario de una parte alícuota equivalente al indiviso que se hubiere fijado en el régimen de propiedad.

“De lo expuesto, se infiere que el condominio, y la copropiedad, son figuras afines al tiempo compartido en razón en que en las tres se disfruta de un bien, otros en forma permanente, pero todos acatando las disposiciones que en forma individual o conjunta establecen para su uso, aunque unos sean dueños y otros nada más poseedores o como gozadores del bien”.²⁵

²⁵ DÍAZ GÓMEZ, Antonio. El Tiempo Compartido en la Actualidad. 2ª ed., Ed. Promociones Jurídicas, Jalisco, México, 2001. p. 216.

1.3. Naturaleza jurídica.

Es necesario ubicar al derecho condominal dentro del marco Jurídico que nos rige:

El derecho condominal se puede ubicar dentro del Derecho Privado porque regula relaciones entre particulares.

Es una subrama del Derecho Civil sin embargo, en 1972 ha adquirido su independencia al señalar en su artículo 1º que es de orden público e interés social.

Dependen del derecho civil, porque una vez agotados los recursos que la misma Ley nos señala, nos remite nuevamente al Código Civil y de Procedimientos Civiles respectivamente lo que desde mi punto de vista da pie a proponer que para dar la debida independencia a esta Institución y no regrese a ser regulada por el Código Civil y de Procedimientos Civiles se deberían **crear tribunales especiales** en esta materia y que tengan las facultades de órgano Jurisdiccional para efectos de que las resoluciones que se emitan tengan la fuerza coercitiva necesaria para ejecutar las resoluciones que emitan y de esta manera evitar la duplicidad de funciones entre la Procuraduría Social y el Tribunal Superior de Justicia además de que en buena cantidad disminuiría la carga de trabajo para los Juzgados de Primera Instancia.

Hay que recordar que muchos de los problemas de arrendamiento se resolvieron con la constitución de mas viviendas al régimen de propiedad en condominio y luego entonces los problemas de mora en renta se convirtieron en mora de cuotas de mantenimiento, por lo que además como lo vimos en la exposición de motivos de la reciente reforma a la Ley en estudio el régimen de propiedad en condominio “en el Distrito Federal existen alrededor de 2’300,000 viviendas de las cuales aproximadamente el 50% se encuentran bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y se espera que en un futuro no muy lejano la

mayoría de los habitantes de esta gran ciudad habitarán en este tipo de inmuebles, por lo que el tener tribunales especiales ayudaría en gran manera a resolver y **prevenir** los problemas en los condominios.”²⁶

La propuesta más específica sería que como ya existen Juzgados de Paz en cada circunscripción delegacional para atender los asuntos de cuantía menor también se crearan dos juzgados más en cada circunscripción delegacional que atendiera exclusivamente asuntos de los condominios.

Como hemos visto y estudiado a partir del año de 1998, se faculta a la Procuraduría Social de una manera más amplia para dirimir las controversias entre los condóminos y su administración y entre estos mismos, de conformidad con el artículo 1º de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal y que dice:

“Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.”

En relación a la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, se han dado diversas teorías atribuyéndole diversas concepciones, como son, teoría de la servidumbre, teoría del derecho de superficie, teoría de la sociedad, teoría de la enfiteusis y del usufructo, así como la teoría de la comunidad.

²⁶ RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. Fideicomisos y Condominios. 3ª ed., Ed. Jus, México, 1997. p. 221.

Emilio Pacifici-Mazzoni, apoya la **teoría de la servidumbre** únicamente en lo que se refiere a los muros maestros, aduciendo “que la persona a la que pertenece una casa dividida por pisos no es más que en parte propietaria exclusiva y en parte copropietaria, de los muros maestros , del techo pasillos, cisterna y en general de aquellas partes de la casa que han sido establecidas en común y no solo del suelo donde esta fabricada, siendo que la copropiedad de todos los elementos es forzosa por su naturaleza y dicha comunión es pro-indiviso, siendo la única excepción los muros maestros, porque estos pertenecen a cada uno de los copropietarios de la casa en la porción comprendida entre los extremos del respectivo piso, en donde estos pertenecen de manera exclusiva y pro-diviso a cada uno de ellos, en este sentido cada parte de la casa en lo que respecta al muro maestro es sirviente respecto de la otra.”²⁷

La idea anterior, tiene su fundamento en que los muros de los pisos inferiores soportan el peso de las partes de los muros superiores.

Esta corriente ha señalado que la mera colocación de un precepto en un cuerpo normativo no es suficiente para determinar su naturaleza, es decir, en el capítulo de la copropiedad.

Ejemplos: el Código Francés, artículo 664 Capítulo II de la servidumbre.

Código Italiano de 1865, artículos 562 a 564, título de la servidumbre.

Los Códigos Civiles de 1870 y 1884 en sus artículos 1120 y 1014 libro II de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones, título VI de las servidumbres.

²⁷ RACCIATTI, Hernán, La Propiedad por Pisos o por Departamentos. 1ª ed., Ed. Buenos Aires, Argentina, 1954. p. 31

- a) En la propiedad por pisos se define de manera muy clara derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, como es el caso del derecho de enajenación, que la teoría de la servidumbre no puede explicar porque donde hay propiedad sea singular o común, no hay servidumbre.

“La servidumbre implica una desmembración del Derecho de Propiedad lo que no ocurre en la propiedad por pisos; a lo cual coinciden Hernán Racciatti y Pierre Poirier.”²⁸

- b) Por otra parte la existencia de la servidumbre presupone necesariamente la existencia de dos inmuebles distintos, pues la servidumbre se constituye sobre un inmueble ajeno, luego entonces los derechos de los propietarios por pisos se ejerce sobre un mismo inmueble, mas no sobre dos inmuebles distintos, es en este sentido que no se puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio.
- c) En el condominio para que el propietario conserve sus derechos, no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por prescripción.

Al respecto es de indicar que los artículos 1113 y 1128 fracción II de nuestro Código Civil vigente regulan lo siguiente.

Artículo 1113. Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, incluso la prescripción.

Artículo 1128. Las servidumbres voluntarias se extinguen:

II. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios:

²⁸ POIRIER, Pierre. Le Propriétaire D'Appartemen. 1ª ed., Ed. Bruxelles, Bélgica, 1955. p.13.

dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separación, salvo lo dispuesto en el artículo 1116; pero si el acto de reunión era resoluble por su naturaleza, y llega el caso de la resolución, renacen las servidumbres como estaban antes de la reunión;

III. Por el no uso;

Cuando la servidumbre fuere continúa y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre;

Si esta, fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, o si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción;

IV. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda usarse de la servidumbre, revivirá ésta, a no ser que desde el día en que pudo volverse a usar haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción;

V. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;

VI. Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquél.

d) Mientras que en las servidumbres se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, en tanto que el condominio persiste aunque la casa se

destruya, es decir, si la construcción perece el derecho de los condueños subsiste sobre el terreno.

Es así que la servidumbre solo presenta alguna analogía, en relación a la utilización de la pared medianera.

Sin embargo, la propiedad por pisos no tiene el carácter de servidumbre, pues es considerada corrientemente como una forma de copropiedad.

En los Códigos de 1870 y 1884 en sus artículos 996 y 997 respectivamente hacían referencia a la medianería, en el título de las servidumbres, sin embargo, fueron trasladados a los artículos 952 y 953 de nuestro Código Civil vigente en el capítulo de la copropiedad, siguiendo el trayecto de los Códigos Francés y Español.

Cuando el dueño de un edificio vende uno de los pisos y se reserva la propiedad restante en esta clase de enajenación debe presumirse la propiedad común en aquellas cosas que forzosa y necesariamente han de ser de uso común, principio que se deriva tanto de la voluntad presunta de las partes como de la naturaleza misma de las cosas, es entonces que no hay razón para pensar que el uso de tal comunidad de cosas signifique un gravamen o servidumbre.

La H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha descartado la tesis de la servidumbre en los edificios divididos por pisos, al tratar el caso del fraccionamiento de una casa en el Estado de Guanajuato artículo 1114, que es igual al artículo 1951 del Código de 1928.

Por lo que respecta a **la teoría del derecho de superficie**, era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio, en donde los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno, estando

facultado para levantar construcciones de toda clase, plantar árboles, etcétera, con la limitante de no causar perjuicios al dueño del terreno, quien a su vez podía realizar construcciones subterráneas, siempre que no causaran un detrimento de los derechos del superficiario.

Manuel Batle Vázquez señala: “Tanto en los códigos alemán y suizo como en la doctrina más corriente, el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición, es más, lo normal en la propiedad por pisos es que el suelo sea común de los titulares de los pisos, que por eso mismo no puede decirse que tengan una *ius in re aliena*, y las facultades de los propietarios del piso no son nunca meras *concesiones ad aedificandum*, sino más complejas.”²⁹

Por otra parte es menester señalar, “que el copropietario de un departamento, posee una parte del suelo, mientras que el derecho del superficiario tiene el aspecto de un derecho real inmobiliario, limitado en el espacio y en el tiempo y que no constituye más que un *quasi* dominio, en tanto que el propietario de un departamento tiene el dominio de una porción del suelo.”³⁰

Por lo que respecta a **la teoría de la sociedad**, nació, bajo el sustento de los sistemas inglés y norteamericano, existen sociedades que construyen con el respaldo de créditos hipotecarios, edificios en departamentos cuyo goce es dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento denominado a título de propietario con duración de 99 años y estipulándose un alquiler nominal sumamente bajo y al mismo tiempo un alquiler suplementario que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en los empréstitos que la sociedad solicite para obras de mejoras y amortización de préstamos hipotecario.

²⁹ BATLE VÁZQUEZ, Manuel. *El Derecho de Propiedad*. 3ª ed., Ed. Themis, España, 1992. p. 188.

³⁰ PIERRE POIRIER. Cit. Por. *Enciclopedia Jurídica Omeba*. Op. cit. p. 1635.

A este arrendamiento llamado a título de propietario se le denomina *proprietary lease*, en nuestra legislación no es posible aceptar esta teoría, pues quedaría excluida la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos de un mismo edificio, siendo que en este caso la propietaria del inmueble sería la sociedad y los accionistas solo tendrían un derecho de aprovechamiento.

En algunos países, como Francia y Bélgica existen las llamadas sociedades inmobiliarias en donde se llega a ser propietario no de una parte del inmueble sino de un número determinado de acciones de una sociedad inmobiliaria que puede revestir diversas formas, dando a los accionistas la atribución del goce exclusivo de un departamento del inmueble y el derecho de utilización de las áreas comunes.

El paso de la propiedad en partes a la propiedad de un departamento del inmueble, solo se efectuará con la disolución de la sociedad, es decir, solo en este caso los accionistas llegarán a ser propietarios de la fracción del inmueble que hasta entonces no les estaba más que atribuida, es por ello que la sociedad inmobiliaria no es una forma de división por pisos sino un medio para llegar a ella (o propiedad horizontal).

La teoría de la enfiteusis y del usufructo, partiendo de que la enfiteusis es un derecho real en virtud del cual el propietario de un inmueble cede a otro por largo tiempo o a perpetuidad, el goce del mismo, con la obligación del concesionario de cuidarla, mejorarla y pagar, en reconocimiento del dominio, una pensión o canon anual; es menester señalar que esta institución no tiene regulación legal en el derecho mexicano, por el contrario el usufructo se encuentra regulado en el marco jurídico vigente y consiste en un derecho real de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolverla en el término fijado. La presente teoría se esfuerza por encontrar un supuesto

análogo en el hecho de establecer una utilidad a una persona distinta del propietario, más no toma en consideración que el propietario del piso goza de manera exclusiva de un verdadero derecho de propiedad, no teniendo obligación de mejorar su departamento, mientras que la enfiteusis admite la redención y el derecho del condueño no es redimible.

Con otras palabras, podemos decir que según lo señala el Dr. Oliviero Bosisio, la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia.

La teoría de la comunidad, considera que existe una comunidad de derechos en la propiedad por pisos, en la que procede desde el ejercicio de la acción *communi dividundo*, hasta la consideración de una propiedad sui géneris en la que existe derecho de propiedad exclusiva sobre un piso o departamento y un derecho de copropiedad.

Algunos autores se han apartado de este criterio señalando que en esta institución existe una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, siendo que el elemento principal radica en la propiedad exclusiva y en la comunidad lo accesorio, sin tener que considerarla como una especie de copropiedad sino como una verdadera propiedad con características específicas. Véase pág. 59 “La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano” Borja Martínez Manuel, Ed. Porrúa, México, 1992.

De lo anterior se infiere que sobre la casa entera no hay comunidad, sino una simple concurrencia de propietarios, es decir, que aunque en ella hay una comunidad de ciertos elementos; existen otros privativos de los diferentes propietarios, es por ello que para nosotros la propiedad de casas por pisos es una Institución de carácter complejo.

“Los estudiosos de la materia –cuya producción forma lo que en Derecho se denomina doctrina científica- han escrito muchísimas páginas tratando de dilucidar el concepto y la naturaleza jurídica de esta institución, pudiendo advertirse un denominador común en todos estos autores que reconocen a la propiedad horizontal el carácter de propiedad especial referida al derecho que cada dueño de los diversos pisos, locales, plazas de aparcamiento, trasteros de un mismo edificio, tiene sobre los restantes elementos, instalaciones, servicios, etcétera, que, no pertenecen a ninguna persona concreta, son comunes a todos aquellos. »³¹

1.4. La Asamblea General de Condóminos.

La Asamblea General de Condóminos es el órgano máximo en el régimen de propiedad en condominio, es una institución conformada de manera colegiada y a través de la cual se manifiesta la voluntad de los condóminos de manera directa o por medio de sus representantes y que tiene por objeto tomar acuerdos encaminados primordialmente a la administración, operación, mantenimiento y conservación del condominio y asuntos de interés general, dichos acuerdos se toman por mayoría de votos y se formalizan produciendo efectos al inscribirse en el libro de actas autorizado para tal objeto. Las asambleas deberán celebrarse previa convocatoria, la cual deberá cumplir con las formalidades que establece la Ley de Propiedad en Condominio de conformidad con su artículo 32.

La Asamblea General de Condóminos, aún siendo el órgano supremo del régimen de propiedad en condominio, no podrá contravenir las disposiciones establecidas en la ley, en el acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio o en el reglamento, por otra parte serán susceptibles de nulidad, sí no se han cumplido las formalidades necesarias para su instalación y desahogo.

³¹ GALLEGOS BRIZUELA, Carlos. Guía Práctica de Comunidades de Propietarios. 9ª ed., Ed. Lex Nova, España, 2001. p. 30.

Existen básicamente cuatro tipos de asambleas que se pueden realizar en un condominio, las cuales pueden ser:

- a) Las asambleas generales ordinarias, son aquellas que se celebran con la finalidad de informar el estado que guarda la administración del condominio y en las que se tratan los asuntos relativos a la misma, estas asambleas deberán realizarse por lo menos una vez cada seis meses.
- b) Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán para realizar modificaciones a la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o el reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para la realización de obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción y cuando haya asuntos de carácter urgente que atender.
- c) Las de administradores, que se celebran en tratándose de un conjunto condominal, es decir, en aquellos conjuntos en donde coexisten dos o más regímenes de propiedad en condominio, y se llevan a cabo para tomar acuerdos con relación a los bienes de uso común del conjunto y en las cuales se podrá elegir al Comité de Administración y de Vigilancia del conjunto condominal.
- d) Las de sección o grupo cuando existe algún asunto que tratar con relación a un bien de uso común que sólo da servicio a un edificio, manzana o ala, sin que puedan afectar los acuerdos de la Asamblea General del Condominio. En este tipo de asambleas se podrán establecer cuotas extraordinarias para hacer frente a alguna eventualidad o dar el mantenimiento adecuado y preciso a algún elemento o área del cual sólo se beneficia un sector o parte del condominio.

Es importante destacar que la Asamblea General de Condóminos podrá ejercer las facultades derivadas del artículo 33 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

- Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo.
- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores en tratándose de un conjunto condominal, en los términos de la ley, de la escritura constitutiva y el reglamento.
- Aprobar la contratación y fijar la remuneración relativa al administrador.
- 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.
- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.
- Nombrar y remover al comité de vigilancia.
- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de fondos a su cuidado.
- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia.
- Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría ó autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta ley, el reglamento, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable.
- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
- Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pagos de las cuotas a cargo de los condóminos o en general de los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable.
- Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad.
- Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones.
- Discutir la inversión de fondos.
- Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités.
- Las demás que le confiere la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.

1.5. La administración del condominio.

La administración del condominio es uno de los elementos medulares en el régimen de propiedad en condominio, pues es el medio a través del cual se organiza la operación, mantenimiento y conservación de las áreas y elementos comunes. Es en sí, el órgano que permite el funcionamiento adecuado y eficaz del condominio y a través del cual se ejerce la representación del mismo ante las autoridades e instituciones.

La administración del Régimen de propiedad en condominio deberá ser electa en Asamblea General de Condóminos, previamente convocada de conformidad a lo que establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno, el nombramiento del administrador deberá constar en el libro de actas del condominio, el cual deberá ser presentado ante la Procuraduría Social para su registro, produciendo efectos frente a terceros.

La administración del condominio podrá estar a cargo de persona física o moral que sea nombrada en Asamblea General de Condóminos. Cuando se trata de un condómino, estaremos frente a una auto administración, sin embargo, el condómino electo como administrador deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas y su encargo será por el periodo de un año, pudiendo ser reelecto hasta por dos años consecutivos más, y posteriormente en otros periodos no consecutivos, en el caso que la administración se desarrolle por persona física que no sea condómino o por una empresa, estaremos frente a una administración externa quién deberá acreditar experiencia en la administración de condominios y la cual realiza su actividad de manera remunerada, dicha remuneración será acordada en Asamblea General de Condóminos y el contrato de prestación de servicios deberá ser celebrado entre el comité de vigilancia y la administración, quién contará con un plazo máximo de treinta días naturales a partir de la firma del contrato para entregar al comité de vigilancia la fianza que garantice el fiel desempeño de su

gestión. Pero en cualquiera de los supuestos el administrador tendrá que asistir a los cursos de actualización o capacitación que se imparten en la Procuraduría Social.

El nombramiento del administrador deberá ser presentado dentro de los quince días hábiles siguientes a la elección, ante la Procuraduría Social, para su registro, el cual deberá emitirse dentro de los quince días hábiles posteriores a su presentación.

Cuando se trate de un conjunto condominal, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común, se eligirá un comité de administración en asamblea general de administradores del conjunto condominal de conformidad con lo que establece el artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, convocando a cada uno de los administradores de los diferentes regímenes, siendo que cada uno de éstos conservará para sí, todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

El comité de administración estará compuesto por un administrador, un secretario quien tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración y por último 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, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 45 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En los casos en que se tratare de una construcción nueva constituida bajo el régimen de propiedad en condominio, el primer administrador deberá ser designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Dentro de las atribuciones del administrador se encuentran las siguientes:

1. Emplear y resguardar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría;
2. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes se encuentran comprendidos los que también son comunes con otros condominios;
3. Representar y presentar las decisiones tomadas en asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de administradores, entratándose de los conjuntos condominales;
4. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los cuales podrán ser consultados en todo momento por los condóminos que así lo soliciten;
5. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
6. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la 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;
7. Realizar las obras necesarias en los términos del artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
8. Ejecutar los acuerdos de asamblea, salvo que ésta designe a otra u otras personas para tal efecto;
9. 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 establecidas por la asamblea general;
10. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;
 11. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
 12. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre;
 - Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
 - 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;
 - Saldo y fines para los que se destinarán los fondos del mes siguiente;
 - Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.
 - Relación de los importes por pagar a los proveedores de los bienes y servicios del condominio.
 - Relación pormenorizada de los morosos y montos de deuda.
 13. Convocar a asambleas en los términos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
 14. 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;
 15. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;
 16. 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;
 17. En relación con los bienes comunes del condominio, 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.

18. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento;
19. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la escritura constitutiva y al reglamento; y
20. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento interno y las demás disposiciones legales aplicables solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;
21. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría y la Procuraduría Ambiental una jornada de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente;
22. El administrador del condominio deberá de poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando esta se haya convocado en los términos que para tal efecto establezca la presente Ley;
23. Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento interno del condominio;
24. Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley;
25. Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios

Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 de la presente Ley;

Dicha constancia será emitida por el administrador en un tiempo que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente en que el administrador haya recibido la solicitud.

26. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre condóminos, poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
27. Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad lo solicite;
28. Registrarse ante la Procuraduría como Administrador.

En los casos en que sea electa una nueva administración, la saliente contará con un término de siete días naturales a partir del día de la designación para entregar toda la documentación relativa al desempeño de sus funciones y que sea de importancia para el condominio, así como los valores, bienes muebles e inmuebles que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

1.6. Las cuotas en el régimen condominal.

Las cuotas en el régimen de Propiedad en Condominio son el factor motor que garantiza la permanencia de las condiciones de funcionamiento y operación del condominio. Es en este sentido que las aportaciones en dinero que realizan todos y cada uno de los condóminos son destinadas al mantenimiento y conservación de las áreas, bienes y servicios, y todos los medios, insumos y elementos que ello implica.

Cabe destacar que las cuotas son porciones y en este caso concreto, las porciones se refieren a los importes en dinero que corresponde otorgar en forma proporcional a cada condómino, trátase de cuotas a otorgar de acuerdo al

porcentaje de indiviso que corresponda a cada condómino cubrir o al número de unidades de propiedad exclusiva, sin dejar opción a que las cuotas puedan ser cubiertas en especie, supuesto que respalda el artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Los importes de las cuotas deberán ser fijados en Asamblea General de Condóminos y entregados al administrador del condominio, en tratándose de condominios considerados de interés social o popular, las cuotas se establecerán con base al número de unidades de propiedad exclusiva, sin embargo, en los condominios que no estén considerados dentro de éste supuesto, el importe deberá ser establecido de acuerdo al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

En el régimen de propiedad en condominio existen cuotas que son canalizadas a tres diferentes conceptos:

- A la constitución del fondo de administración y mantenimiento, el cual será empleado para cubrir el gasto corriente, es decir, regular y periódico que se genere por concepto de la administración, operación y mantenimiento de las áreas y servicios comunes.

El monto de éste fondo deberá ser fijado en Asamblea General de Condóminos y el importe será distribuido de manera proporcional al porcentaje de indiviso de cada unidad de propiedad exclusiva y en los condominios de interés social el importe se distribuirá de manera proporcional al número de unidades de propiedad exclusiva.

Este tipo de cuotas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, aun cuando la asamblea lo haya determinado o cuando se haya realizado convenio en este sentido entre la administración y uno o varios condóminos, pues éste tipo de

acuerdos o convenios serian susceptibles de nulidad, ya que ningún condómino puede sustraerse del cumplimiento de dicha obligación, ni fundamentar su incumplimiento en inconformidad alguna.

- A la constitución del fondo de reserva, el cual será empleado para la compra y renta de maquinarias e implementos y adquisición de herramientas y materiales y a la contratación de mano de obra con que deba contar el condominio, así como también para realizar obras, proporcionar mantenimiento, generalmente preventivo y correctivo, más no ordinario y para la realización de reparaciones mayores.

El importe constitutivo del fondo de reserva se establecerá en el reglamento interno del condominio, como fuente generadora de obligaciones, o bien se determinará en acuerdo de asamblea, y dicho importe deberá ser distribuido en proporción al indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, con excepción de los condominios de interés social donde el importe se asumirá en proporción al número de unidades de propiedad exclusiva, con independencia de su indiviso. Cuando éste fondo sea empleado deberá restituirse, hasta la cantidad prevista como límite.

- Para gastos extraordinarios, en este sentido las cuotas extraordinarias debido a su impredecibilidad generalmente no se encuentran señaladas en los documentos generadores de obligaciones, como pudieran ser los contratos, acta constitutiva o reglamento del condominio, ya que estas se establecerán de acuerdo a una necesidad concreta en un momento determinado, cuando el fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto no previsto; con el objeto de proveer el mantenimiento, conservación y operación que de manera regular y periódica requiere el condominio, o bien, cuando el fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, ejecución de obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

Los importes de las cuotas destinadas para gastos extraordinarios, serán fijados en Asamblea General de Condóminos y la cantidad será cubierta en la misma relación establecida para el fondo de administración y mantenimiento.

Tanto el fondo de administración y mantenimiento, como el fondo de reserva; mientras no sean empleados deberán ser invertidos en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo y de los cuales se pueda disponer de forma inmediata para hacer frente a las obligaciones que pudiesen surgir, así mismo es importante destacar que la suscripción del contrato con la institución bancaria, será bajo la formalidad de firmas mancomunadas por lo que implica la autorización del Comité de Vigilancia sobre el tipo de inversión y el retiro de fondos, mientras que la Asamblea General de Condóminos determinará a que fondo deberán ser aplicados los rendimientos generados por la inversión.

CAPÍTULO SEGUNDO

2. PROBLEMÁTICA PLANTEADA

2.1. La omisión en el pago de los importes de las cuotas en el régimen de propiedad en condominio.

Desde los orígenes de la propiedad por pisos, ahora conocida como régimen de propiedad en condominio, han existido formulas implícitas para el uso y disposición de las áreas que son comunes a los propietarios.

Se establecían lineamientos consensuales entre los interesados, así como también acuerdos para distribuir las cargas en el mantenimiento de las mismas, sin embargo, “es hasta el Código de Napoleón, donde por primera vez, de manera codificada, se exteriorizan las obligaciones de los propietarios y si bien no se trataba de aportaciones en dinero, sí en especie, dichas cargas se manifestaban básicamente en obras o reparaciones concretas en el inmueble, como es el caso de que los propietarios de cada piso reparaban los muros a su altura, el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y el del último piso de las obras de conservación de la techumbre, es decir, los distintos propietarios costeaban o asumían las cargas generadas en el inmueble, en proporción al beneficio directo y estrictamente material que cada uno recibiera del aprovechamiento de los mismos.”³²

Este sistema fue sustituido por el que es conocido como sistema Desgodets; que hacía contribuir a cada propietario al mantenimiento de los tramos de escalera de que se servían, lo que sobrecargaba a los propietarios de los pisos superiores con una mayor participación en el mantenimiento de los mismos por tener un mayor beneficio sobre estos.

³² PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Manual del Condominio. 3ª ed., Ed. Asociación Mexicana del Condominio, México, 2006. p. 32.

Gran parte de las Legislaciones modernas como la Argentina, la Belga, la Boliviana, la Chilena, la China, la Colombiana, la Cubana, la Española y la Japonesa, adoptaron la forma de integrar todas las cargas comunes y dividir las entre los copropietarios según el valor de sus respectivos departamentos

En México se ha asumido la misma posición en el sentido de distribuir las cargas entre el porcentaje de indiviso que le corresponde a cada unidad de propiedad exclusiva, existiendo una excepción que se desprende del artículo 77 primer párrafo, con relación a los condominios de interés social o popular en donde las aportaciones para el mantenimiento, operación y conservación de los mismos se distribuye de manera equitativa entre el número de unidades de propiedad exclusiva que existen y no de acuerdo al indiviso.

En La Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, ya existían preceptos relacionados al pago de los importes de las cuotas en el condominio, y aun cuando en las leyes y reformas posteriores se hicieron más claros y específicos, ninguno motivaba de manera suficiente la participación de los condóminos, ni acentuaba la responsabilidad por el pago de los importes de las cuotas en el régimen de propiedad en condominio, aunado a esto, la falta de cultura y participación condominal, hizo que se degenerarán rápidamente las unidades habitacionales y conjuntos condominales, sin existir un estímulo lo suficientemente eficaz para generar una participación responsable, consiente y permanente, por parte de los condóminos.

“Una de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan cobrar lo que legítimamente les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando lucha contra la morosidad.”³³

³³ Equipo Jurídico B/N. *Propiedad Horizontal y Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles*. 1ª ed., Ed. Biblioteca Nueva, España, 1999. p. 48.

La ausencia de una conducta responsable en el cumplimiento de las obligaciones que emanan de la ley en materia condominal no son propias de determinado status económico, sino que es una conducta que se da de manera generalizada y reiterativa en la comunidad condominal.

“En el sistema de propiedad horizontal es obligación de los propietarios, y primordial, pues de su cumplimiento depende el adecuado funcionamiento de la comunidad y, en último extremo, hasta la pervivencia del régimen especial, contribuir al sostenimiento de los gastos comunes o generales.”³⁴

Esta situación, representa el principal problema en los regímenes de propiedad en condominio, un problema, que a su vez genera otros de manera secundaria, no siendo menos importantes, pero si de impacto grave para la convivencia condominal y que por lo regular rompe con el equilibrio de las responsabilidades generadas de manera natural o legal en el condominio.

Existen cuatro hipótesis sociales que se producen de manera incansable en los condominios en cuanto al incumplimiento del pago de los importes de las cuotas y que se relacionan directamente con la falta de cultura condominal y por supuesto, de responsabilidad, traduciéndose en el incumplimiento de una obligación:

PRIMERA. Se trata de una conducta que inicia siendo responsable cuando se trata de un conjunto condominal nuevo, en donde no se escatima en el cuidado y preservación sobre el patrimonio que recién se ha adquirido.

SEGUNDA. Se trata del condómino que recién adquirió la propiedad de un departamento y por lo tanto su intención de cooperar y participar es basta, El hecho de ser un miembro nuevo en la comunidad condominal y desconocer no

³⁴ MARTIN BERNAL, José Manuel. Comunidades de Vecinos, Legislación y Jurisprudencia. 2ª ed., Ed. Colex, España, 1999. p. 85.

sólo la ley, sino también las reglas consensuales de convivencia que se generan en el condominio, implica la necesidad de ajustarse rápidamente a las mismas para no romper con la buena vecindad, pero que una vez que se introducen y familiarizan con el ambiente condominal, el incumplimiento en el pago de los importes de las cuotas se hace presente.

TERCERA. El condómino que siempre es responsable y cumple de manera regular con sus obligaciones condominales, entre ellas el pago de los importes de las cuotas, sin embargo, es susceptible el cambio de su conducta según observe la participación de los demás.

CUARTA. El condómino que emite una serie de juicios con el único objeto, de sustraerse al cumplimiento de sus obligaciones, y de justificar su conducta de incumplimiento.

En ningún caso; la ley respalda criterio alguno para la sustracción al cumplimiento de la obligación de pago de los importes de las cuotas.

Es recurrente que la supuesta apatía de los condóminos a cumplir con el pago de las cuotas, sea producida por la inobservancia de la ley por parte del administrador, entre los supuestos que se destacan son: la falta de rendición de cuentas a la comunidad condominal o bien el inadecuado manejo de los recursos del condominio, situaciones que pudiesen ser de peso para dejar de cumplir con esta obligación, sin embargo, el mecanismo para resolver la problemática, no es él dejar de cumplir con el pago de las cuotas, sino sujetar al administrador a los procedimientos que la misma ley señala, pero resulta más cómodo para los condóminos el dejar de cumplir y no resolver la problemática o simplemente encontrar un pequeño pretexto para sustraerse al cumplimiento de su obligación pecuniaria.

Al respecto Simó Santonja señala: “Esta situación, que se produce en comunidades con muchos años de funcionamiento, y en las que la costumbre ha establecido una norma, o en aquellas de reciente creación que autogestionan su funcionamiento sin contar con Administrador de fincas colegiado da lugar, posteriormente a muchos problemas.”³⁵

En las comunidades condominales, ya sea en las unidades habitacionales o en los conjuntos condominales se presenta una situación de manera cíclica y permanente: el desgaste de las administraciones debido al incumplimiento de los pagos de las cuotas, ya que al no haber cuotas, no hay dinero para propiciar las condiciones óptimas de mantenimiento, operación y conservación de las áreas y servicios comunes del condominio, es así, que al no haber recursos que administrar, el objeto de la administración del condominio no se puede ejecutar, optando la mayoría de las veces por abandonar el encargo o bien por convocar a Asamblea General de Condóminos a efecto de realizar el cambio de administración. Una vez realizada la Asamblea General de Condóminos con el objeto de que se lleve a cabo el cambio de administrador, los condóminos inician otro ciclo de manera entusiasta y participativa en pos de la nueva administración e inclusive hacen recomendaciones y observaciones para que después de un par de meses se origine de nueva cuenta una actitud apática, desinteresada y omisa en el cumplimiento del pago de los importes de las cuotas, generando así un extraordinario desgaste en la convivencia condominal.

Lo anterior aun cuando el administrador cuente con la autorización de la asamblea para actuar en contra de los condóminos morosos, “ya que esta facultad se entiende deferida a favor del órgano, no de la persona física titular del mismo, por lo que la remoción del administrador y sus sustitución por otra persona no

³⁵ SIMÓ SANTONJA, Vicente Luis. Formularios de Obra Nueva, Propiedad Horizontal, Urbanización y Multipropiedad. 2ª ed., Ed. Comares, España, 1993. p. 91

alterará esta asignación genérica de atribuciones, salvo acuerdo en común en contrario.”³⁶

Desde hace algunos lustros, el Partido Revolucionario Institucional estableció como parte estratégica de su política social el brindar apoyos a las Unidades Habitacionales especialmente en los períodos previos a las elecciones políticas, locales o federales, apoyos tales como proporcionar pintura, impermeabilizante, materiales para obras en áreas comunes o la realización de trabajos concretos dentro de las mismas, subrogando de la obligación a los condóminos, ya que corresponde a ellos en origen dar el mantenimiento adecuado a las áreas comunes, así como atender su operación y buen funcionamiento.

Este tipo de programas generó en muchos casos, una reacción equivocada por parte de la comunidad condominal, ya que lejos de reorientar a la gente a tomar una conducta participativa y responsable, dirigida a preservar en condiciones óptimas de funcionamiento, tanto sus unidades de propiedad exclusiva, como las áreas y servicios del conjunto condominal produjo una cultura de dependencia y reforzó un sentimiento paternalista hacía las instituciones de gobierno.

A partir del año 2001, se puso en marcha el Programa de Rescate a Unidades Habitacionales, actualmente denominado Programa Social de Unidades Habitacionales desarrollado por la Procuraduría Social del Distrito Federal con recursos que provienen del gobierno central del Distrito Federal y el cual consiste en otorgar apoyos a las unidades habitacionales que consten de más de 120 unidades de propiedad exclusiva y cumplan con ciertos requisitos, como ser de interés social y que requieran de manera apremiante mantenimiento o la realización de obras necesarias para su adecuado funcionamiento.

³⁶ MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar. Preferencia, Prelación, Prioridad y Afectación Real por la Cuota de Gastos en La Propiedad Horizontal. 1ª ed., Ed. Centro de Estudios Registrales, España, 2001. p. 159.

El monto de este recurso es asignado por la Procuraduría Social del Distrito Federal, según el número de unidades de propiedad exclusiva con que cuente la unidad habitacional y es administrado por un comité electo en asamblea ciudadana, misma que eligió el proyecto en el que serán invertidos los recursos.

Es importante destacar que la aplicación de dichos recursos requieren de gran sensibilidad y delicadeza, pues aunque sean dirigidos a tareas u obras muy específicas que se encuentran previstas dentro de un catalogo de conceptos y que aun siendo de gran utilidad para las unidades habitacionales, sobre todo las que se encontraban en un rezago de mantenimiento importante y en algunos casos sorprendente, trátase por la falta de recursos económicos de la población condominal, carencia de organización o simple apatía y desinterés por vivir en un espacio digno, factores que convergen, todos ellos, en una crisis de imagen y conservación de las unidades habitacionales y que se relacionan directamente con nuestro devenir socioeconómico y cultural, pero que finalmente esas cargas corresponde asumir en origen a los condóminos.

El hecho de no tomar en consideración un programa integral de organización y compromiso por parte de la comunidad condominal de las unidades habitacionales para cumplir con sus obligaciones, entre estas la de cubrir sus cuotas, este programa terminará por ser un proyecto en detrimento de las mismas, ya que los pocos recursos que genera la carente organización que existe en las unidades habitacionales, a través de sus administraciones, podría sufrir un colapso y encaminarse a la extinción, puesto que puede generarse una apreciación errónea, al existir un ente institucional que asuma las obligaciones de la comunidad, aun cuando sea de manera parcial, pero periódica, configurándose nuevamente ese sentimiento de dependencia hacía los recursos del gobierno, situación que puede generar que la comunidad condominal se abstenga de cumplir siquiera con las obligaciones que generan las áreas y servicios comunes, considerando que es una obligación inherente al gobierno el brindar dicha ayuda,

motivando la mediocridad en la organización y cumplimiento de las obligaciones condominiales.

Es un problema que afecta la adecuada operación del condominio, el suministro de los servicios, el mantenimiento de las áreas comunes, la imagen urbana, además de erosionar la convivencia condominal, generando problemas de diferente índole y magnitud; como es el caso de la afectación de la imagen arquitectónica y urbana del condominio al deteriorarse sustancialmente las fachadas, andadores, escaleras, pasillos, corredores, áreas deportivas, recreativas, sociales y demás que son comunes a los condóminos, la falta de disposición de estas áreas, también representa un problema al ser delimitadas o apropiadas por algún condómino o sector del inmueble, o bien al cambiar el uso y destino de las mismas debido a su falta de mantenimiento, la alteración en las condiciones de salubridad también se hace presente por la falta de medidas de mantenimiento en la operación de las redes hidrosanitarias generales, la higiene se ve mermada al no poderse brindar las condiciones de limpieza, se afectan las condiciones de comodidad al no cubrirse los importes suficientes para el suministro de energía eléctrica, de vigilancia, de recolección de basura, de jardinería y para un mantenimiento operativo de los estacionamientos y azoteas, elevadores, y demás implementos con que pudiera contar el condominio, atendiendo obviamente a las cualidades específicas de cada condominio en particular.

“Actualmente la Procuraduría Social del Distrito Federal recibe y da trámite a las quejas presentadas por los administradores contra los condóminos morosos; en el año de 1999 el total de quejas recibidas en la institución fue de 4498 de las cuales 2316 correspondieron al rubro de morosidad, representando el 51.48%, en el año 2000 se recibieron un total de 3677 quejas, correspondiendo 2557 a incumplimiento en el pago de los importes de las cuotas, es decir, el 69.54%, en el año 2001 de 3483 quejas recibidas y tramitadas, 2243 correspondieron al incumplimiento en el pago de los importes de las cuotas, representando así, el 64.39% de las de las quejas, en el año 2002 se recibieron 1112 quejas de las

cuales 580 fueron por concepto de morosidad, representando el 52.15% del total, en el año 2003 se recibieron un total de 4371 quejas, de las cuales 2674 corresponden al incumplimiento en el pago de las cuotas, representando el 61.17% del total, en el año 2004 se recibieron 4157 quejas, de las cuales 2835 fueron por concepto de morosidad constituyendo el 68.19% del total, durante el año 2005 se recibieron 4531 quejas y de éstas 2752 fueron por el concepto supracitado, conformándose el 60.73% del total en ese periodo, en el año 2006 se recibieron un total de quejas de 4851 de las cuales por concepto de morosidad fueron 3094, es decir, el 63.78%, en el año 2007 se computo un total de 5016 quejas recibidas y de éstas 2742 fueron por morosidad, que representan el 54,66% del total, en el año 2008 de 4522 quejas recibidas en la Procuraduría Social del Distrito Federal 2501 corresponden al rubro de morosidad que representa el 55.30% del total de quejas recibidas durante ese periodo y en el año 2009 se computaron 3393 quejas de las cuales 1655 que representan el 48.78% fueron por morosidad.”³⁷

Del año 1999 al año 2009 se recibieron un total 43,611 quejas de las cuales 25,949 corresponden al rubro de morosidad, constituyendo el 59.50% del total de quejas.

Estas cifras proyectan la magnitud del conflicto que se presenta en los regímenes de propiedad en condominio y que constituye, sin duda alguna, el de mayor importancia y por lo tanto requiere de especial atención, dicha situación ha trascendido de igual manera en otros países como España que tan sólo “hasta el año de 1999 tenía una deuda acumulada a nivel nacional de más de 28,000 millones de pesetas”, por concepto de cuotas según lo refiere la jurista María del Mar Manzano Fernández.

La atención al presente problema debe tratarse en función de los procedimientos que nos oferta la ley, debiendo establecer para ello, los mecanismos que permitan una eficaz y eficiente aplicación de los mismos, tratando

³⁷ C.f.r. Fuente Procuraduría Social del Distrito Federal.

por una parte de evitar la continua afectación de las arcas de las administraciones condominales y por otra, el uso indiscriminado de procedimientos imperativos que generen una mayor dificultad para dar cumplimiento a las obligaciones pecuniarias de los condóminos y que erosiona a su vez la convivencia condominal.

2.2. La falta de ejercicio de los diferentes mecanismos que oferta la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para motivar el pago de los importes de las cuotas.

A partir de la primera Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales. Publicada el 30 de noviembre de 1954, se establecieron preceptos obligatorios para el cumplimiento del pago de los importes de las cuotas en el régimen condominal.

Aunque en las Leyes y reformas posteriores los preceptos referidos al cumplimiento de dichos pagos era de observancia general, su incumplimiento no era sancionable, sin embargo, a partir de las reformas y adiciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 23 de junio de 1993, ya se integran algunos mecanismos que motivan el cumplimiento de la obligación supracitada y que han sido perfeccionados en las últimas reformas y adiciones publicadas en fecha 16 de enero del año 2003 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

A continuación se desarrolla un planteamiento comparativo en donde podemos apreciar la evolución histórica de los preceptos y mecanismos referentes en el ámbito de las cuotas.

Año 1954.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales.

Publicación en EL Diario Oficial de la Federación del 30 de noviembre de 1954.

Artículos relacionados.

ARTÍCULO 27.- Serán por cuenta de los propietarios las obras que regularán los techos, pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que trazan un mismo carácter.

Los propietarios del último piso, costearán las obras de sus techos en su parte interior; y los propietarios del piso bajo o primero, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte que dé en su propiedad.

ARTÍCULO 28.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo. Cuando este no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de propietarios a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

ARTÍCULO 31.- Corresponderá al administrador, recaudar de los propietarios lo que cada uno corresponda en los gastos comunes.

ARTÍCULO 32 Párrafo 3°. La asamblea anual aprobará el presupuesto de gastos para el siguiente año y determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlo.

ARTÍCULO 34.- El reglamento de condominio y administración determinará...

- c) Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes.

ARTÍCULO 37.- Los pagos para cuotas comunes que los propietarios no cobran oportunamente, causarán interés al tipo que fije el reglamento de condominio y administración o las legales si éste es omiso.

ARTÍCULO 38.- Cada propietario debe contribuir en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

ARTÍCULO 39.- Cuando se trata de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas los gastos repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos.

Cuando un edificio 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 propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTÍCULO 41 Párrafo 2°. El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de las cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante Notario Público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil a los remisos.

Párrafo 3. Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de los respectivos pisos, departamentos, viviendas, o locales, aunque se tramitan a terceros, y gozarán, en su caso, del privilegio que establece el artículo 2993 del

Código Civil, sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él, y pertenezcan al propietario de aquel.

ARTÍCULO 43 El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación de piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

ARTÍCULO 44.- El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta para el ejercicio de esta acción por el administrador deberá proceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

Año 1972

Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales.

Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 28 de Diciembre de 1972.

Artículos relacionados

ARTÍCULO 32.- La asamblea tendrá las siguientes facultades.

- VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para construir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para la adquisición y reparación de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El dominio podrá

dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirlos por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como la prevé el artículo 4 fracción V.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento de condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente en el numerario que cubra los gastos de 3 meses.

ARTÍCULO 31 FRACCIÓN VIII. Corresponde al administrador; recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponde aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva.

- IX. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, con los términos de Reglamento del condominio:
- X. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan apartado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En los recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.

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

ARTÍCULO 36.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras o 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.

ARTÍCULO 37.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, cobrarán interés al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutivo-civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrito por el administrador y el presidente de Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

ARTÍCULO 38.- El condómino que reiteradamente no cumple con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándosele, en los términos del reglamento de

condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea de condóminos por un mínimo del 75%.

ARTÍCULO 39.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuere un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo conocimiento del condominio, la desocupación del departamento, vivienda, casa o lugar. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante.

ARTÍCULO 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento o a los tribunales competentes.

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

Año 1986.

Reforma

Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 9 de mayo de 1986.

Artículo relacionado

ARTÍCULO 43.- Párrafo segundo. La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes.

La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

Año 1993.

Reforma y adición

Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 23 de junio de 1993.

Artículos relacionados

ARTICULO 4 FRACCIÓN X.- En la escritura se harán constar la obligación de los condóminos de garantizar por cualquiera de las formas que establezcan las leyes, a pagar de las cuotas correspondientes o los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para en caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento del condominio.

ARTÍCULO 26 FRACCIÓN V.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: 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.

ARTÍCULO 29.- La Asamblea tendrá las facultades:

FRACCIÓN VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades

que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, estableciendo en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4, fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinados en el reglamento de condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. Es destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

FRACCIÓN VII-Bis. La Asamblea tendrá las facultades: De fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 4.

ARTÍCULO 31 FRACCIÓN VIII. Corresponderá al administrador: Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

FRACCIÓN IX. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración de condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio.

FRACCIÓN X. Corresponde al administrador, otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.

ARTÍCULO 37.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo legal o al que fije a Reglamento de los Condóminos.

Trae aparejada ejecución con la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule en reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago. El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo cobrado y que se siga cobrando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación del adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, los intereses en la parte proporcional que les corresponde.

ARTÍCULO 38.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea especial de condóminos por acuerdo del valor del inmueble. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

La Procuraduría Social, registra las inconformidades y para lograr una conciliación formula los criterios a las partes en conflicto dejando a su consideración el convenio que da fin a las controversias suscitadas por la interpretación y aplicación de la ley de la materia o del reglamento interno del condominio, de la escritura de constitución de régimen o la traslativa de dominio.

Año 1998.

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

Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 07 de enero de 1999.

Artículos relacionados

ARTÍCULO 10 FRACCIÓN XI.- En la escritura se hará constar la obligación de los condóminos de garantizar el pago de los costos correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva, conforme lo establecido en el artículo 60 de esta ley.

ARTÍCULO 28 FRACCIÓN V.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: Los gastos que se originan con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertas por todos los condóminos, conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta ley.

ARTÍCULO 35 FRACCIÓN V.- La Asamblea General, tendrá las siguientes facultades: Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello, el sistema y esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente, de acuerdo a las características del condominio.

Así como fijar las tasas moratorias que deberán sufrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.

ARTÍCULO 36.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado, para que manifieste lo

que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en las siguientes cosas:

- I. Por falta de pago, las dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento administrativo y el fondo de reserva.
- II. La falta de pago de dos o más cuotas extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos. (En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea).

ARTÍCULO 53.- El reglamento contendrá:

- 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 de reserva.

ARTÍCULO 43 FRACCIÓN IX. Corresponde al administrador: Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponde aportar para los fondos de mantenimientos y administración y el de reserva, así como el de los gastos extraordinarios, de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general.

FRACCIÓN X. Corresponde al administrador: Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de reglamento de condominio.

FRACCIÓN XI. Corresponde al administrador: Otorgar recibo por cualquier pago que reciba.

ARTÍCULO 56.- La aportación de las cuotas de los condóminos se establecerá para:

FRACCIÓN I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimientos estipulados en el reglamento.

FRACCIÓN II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar un condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de las cuotas, se establecerá en proporción al valor estipulado en el fondo constituido para cada unidad de propiedad exclusiva, determinándose el monto general y su periodicidad en el reglamento.

FRACCIÓN III. Para gastos extraordinarios, los cuales procederán cuando:

- a) El fondo de administración y mantenimiento que sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, distribuyendo en partes iguales a importe del gasto entre todas las unidades, propiedad exclusiva, o
- b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y repercusiones mayores.

El importe de las cuotas se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

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

ARTÍCULO 58.- Ambos fondos, 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. El tipo de inversión deberá ser autorizado por el comité de vigilancia.

ARTÍCULO 59.- La Asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el mantenimiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos de condominio.

ARTÍCULO 60.- Las cuotas para gastos comunes que se generan a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en la Asamblea General o en el reglamento de condominio que se trate, causarán intereses, tipo que fije el mismo reglamento que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y del reglamento en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y

administración y el de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria, pendiente de pago.

El reglamento podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el administrador, distribuirá entre los restantes condóminos, el importe del adeudo causado y que se siga causando en partes iguales, hasta la recuperación de adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda. Esta previsión no será aplicable cuando se trate del pago de un gravamen del condominio.

Cuando los servicios que se disfrutan en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos, el condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia.

ARTÍCULO 61.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva, deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador.

ARTÍCULO 64.- Los créditos que se originan por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por esta ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, estarán garantizados por la unidad de propiedad

exclusiva respectiva, quedando dicho gravamen en segundo lugar, respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

ARTÍCULO 65.- La Procuraduría solamente tendrá competencia en las controversias que se suscitan entre los condóminos o entre estos y su administrador.

- I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de parte afectada.
- II. Por la vía de arbitraje cuando exista la designación por las partes.

ARTÍCULO 75.- Los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como las resoluciones emitidas en procedimiento arbitral por ésta, para que puedan ejecutarse, tienen que sujetarse al procedimiento de homologación previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En esta ley no es aplicable el título octavo de las sanciones al incumplimiento del pago de las cuotas.

ARTÍCULO 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley, establecidas en los artículos 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49; serán sancionados con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios...

ARTÍCULO 78-bis.- En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

Año 2000.

Reforma y adición

Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de febrero del 2000

ARTÍCULO 28 FRACCIÓN V.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta ley.

ARTÍCULO 35 FRACCIÓN V.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

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

ARTÍCULO 36.- Se le suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado, para que acepte este lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea en los siguientes casos:

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

- II. La falta de pago de una, cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos.

ARTÍCULO 56.- Las aportaciones de los condóminos, salvo lo dispuesto en el título V de esta ley, se establecerán para:

- I. Constituir un fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso, que represente cada unidad de propiedad exclusiva; y
- II. Constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores.
El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de individuo que represente cada unidad de propiedad exclusiva; y
- III. Para gastos extraordinarios las cuotas procederán cuando:
 - a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje del indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, o
 - b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

ARTÍCULO 60.- Las cuotas para gastos comunes que se generan a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en la asamblea general o en el

reglamento del condominio que se trate, causarán interés al tipo que hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si ya suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o de reglamento en suceso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos por los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existen dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

ARTÍCULO 61.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador de condominio. El adquirente de cualquier unidad de propietario exclusiva se constituye en obligado solidario de pago de los adeudos existentes, en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudo señalada de anteriormente.

ARTÍCULO 65.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se suscitan entre los condóminos, entre estos y su administrador.

- I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- II. Por la vía de arbitraje cuando exista la designación por las partes; y
- III. Por la vía de procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 75.- Los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

ARTÍCULO 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley, establecidos en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49, serán sancionados con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

- I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de uno a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de uno a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de uno a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

Año 2003

Reforma y adición

Publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 16 de enero de 2003.

ARTÍCULO 35 FRACCIÓN XII.- Resolver sobre las restricciones de servicio de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos, o en general, los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos por dichas cuotas, excepto...

ARTÍCULO 53.- El reglamento contendrá:

- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como los extraordinarios.
- III. El monto y la propiedad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva.

ARTÍCULO 56.- Cada condominio, o en general los habitantes del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que se señalen en este capítulo, salvo lo dispuesto en el título V de esta ley, se establecerán para:

Fracción I. Constituir un fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

Fracción II. Constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota, se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

Fracción III. Para gastos extraordinarios, los cuales procederán cuando:

- a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá; en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o
- b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algunas herramientas, material, implemento, maquinaria y mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

ARTÍCULO 61.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva; el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, de pago de cuotas de mantenimiento y administración, y de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

ARTÍCULO 65.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se suscitan entre los condóminos, o entre estos y su administración:

- I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- II. Por la vía del arbitraje.
- III. Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado esta, la Procuraduría someterá sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o estricto derecho.

ARTÍCULO 87.- Las controversias a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44, 49, 60 y 75, serán sancionados con multa que se apliquen de acuerdo con los siguientes criterios:

FRACCIÓN IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa que no podrá ser mayor a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

ARTÍCULO 88.- Las sanciones establecidas en la presente ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables. La Asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y por acuerdo de quienes representan un mínimo del 51% del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

- I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.
- II. En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante juez civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieran previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas, deberá haberse convocado al condómino afectado.

ARTÍCULO 89.- Para la imposición de las sanciones, la Procuraduría deberá adoptar las medidas y elementos de juicio, así como de la verificación e inspección, a fin de emitir sus resoluciones de conformidad en procedimiento

previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. En contra de esas resoluciones, los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad prevista en la ley antes citada, o intentar a juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

Año 2011

Reforma y adición

Publicación en la Gaceta Oficial del D. F. 26 de enero de 2011.

ARTÍCULO 53.- El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

FRACCIÓN XV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;

ARTÍCULO 59.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio que se trate, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.

ARTÍCULO 73.- En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.

Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

ARTÍCULO 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 89.- Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

ANALISIS COMPARATIVO.

En el planteamiento comparativo se puede observar que en las reformas y adiciones del 23 de junio de 1993 al igual que en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 31 de diciembre de 1998 se establece que en la escritura del condominio se hará constar la obligación de los condóminos de garantizar en cualquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas que se generan en el condominio; dándole un tratamiento a esta, no como una obligación, sino como una formalidad que deberá contener la escritura constitutiva del condominio, y cuyo incumplimiento generará que el acta

constitutiva del condominio se encuentre viciada de nulidad relativa, sin que esto impida la creación material y jurídica del condominio.

Por otra parte, el hecho de que dicha obligación se haga constar, no quiere decir, que los condóminos, la vayan a cumplir ya que es una disposición de derecho sustantivo que no es autosancionable, ya que la Ley, señala que la escritura deberá contener la forma de garantizar el pago de las cuotas, más no que los condóminos deberán de garantizar dicho pago. Así mismo, la Ley señala que la escritura constitutiva deberá contener dicha obligación, pero no señala que hipótesis se producirán en el caso concreto de que dicha garantía no sea aplicada a los condóminos del inmueble; debido a la falta de eficacia y aplicabilidad de dicho precepto es derogado en las reformas y adiciones del 10 de febrero del año 2003 y por otra parte se adiciona a las facultades de la asamblea general el establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

En el artículo 53 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 31 de diciembre y en las reformas y adiciones de febrero del año 2000 señalan que el reglamento, deberá contener en relación con las cuotas el procedimiento para el cobro de estas, así como el monto y la periodicidad con que deberán cobrarse las mismas, siendo importante destacar que el hecho de señalar los montos de las cuotas en el reglamento del condominio no es una posición afortunada ya que las mismas son susceptibles de actualizarse más de una vez al año, lo que implicaría desarrollar todo un proceso para modificar el reglamento del condominio, cada vez que se actualicen las cuotas, sin embargo, es adecuada la inserción de la fracción XVIII al artículo 53, ya que es importante corregir la tabla de valores e indivisos del condominio cuando esta se haya modificado por reformas a la escritura constitutiva, ya que esto tendrá un impacto directo e inmediato en el cobro de los importes de las cuotas que se generan en el condominio a excepción de aquellos que se encuentren encuadrados en el título V.

Tratándose de la Asamblea General de Condóminos la reforma y adición del 23 de junio de 1993 señala que corresponde a ésta, establecer las cuotas a cargo de cada condómino y que el monto de los fondos que constituyen las cuotas se integrarán en proporción al valor de cada unidad de propiedad exclusiva, sin hacer la diferenciación entre cada fondo, ni entre la cualidad socioeconómica del condominio.

En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del 31 de diciembre del año 1998 establece que la Asamblea General, tendrá la facultad de establecer, las cuotas a cargo de los condóminos, determinando el sistema o esquema de cobro, así como fijar las tasas moratorias en caso de incumplimiento, las cuales no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.

La disposición anterior, implicaba una confusión en el ámbito fáctico, ya que para su aplicación, se requería de conocimientos contables y financieros que no estaban al alcance del grueso de las administraciones condominales, lo que llevó al legislador a suprimir dicho planteamiento normativo en las reformas del 10 de febrero del año 2000, confiriendo esa facultad a la misma asamblea y la posibilidad de establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las cuotas, posteriormente en las reformas y adiciones del 16 de enero del año 2003 también se otorga la facultad a la Asamblea General de Condóminos de resolver sobre la restricción de los servicios de energía eléctrica, gas y otros, por incumplimiento del pago de los importes de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos por dichas cuotas. En la Ley vigente esta disposición se encuentra sustentada en la fracción XII del artículo 33.

De acuerdo a lo anterior, se dio un avance significativo en la adición que el legislador hizo al artículo 33, ya que el restringir un servicio al condómino o poseedor del cual se está beneficiando sin cubrir los importes que le

corresponden, rompe con el principio de corresponsabilidad y de equidad en las cargas que se generan en el condominio, otorgando a la asamblea la posibilidad de restringir servicios que se traducen en la disminución de comodidad para el condómino moroso, situación que no afecta la esfera jurídica del condómino de acuerdo al artículo 21, ya que existe una conducta de incumplimiento que antecede al acuerdo de asamblea para restringir los servicios y que genera dicho consecuente jurídico.

Anteriormente, en el último párrafo del artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada el 31 de diciembre del año 1998, se tenía la posibilidad de limitar los servicios a través del administrador con la aprobación del comité de vigilancia, lo que producía ciertas inconsistencias ya que la autorización no emanaba del órgano máximo que es la Asamblea General de Condóminos, actualmente la autorización la otorga el órgano máximo del condominio, con lo que se evita complicaciones que deriven en la nulidad del acto y la afectación a la esfera jurídica de los condóminos a los que se les ha restringido algún servicio.

El artículo 56 de la Ley publicada el 16 de enero del 2003, señala como obligados para cubrir los pagos de los importes de las cuotas, tanto a los condóminos como a los habitantes. Actualmente la Ley vigente en su artículo 55 sustituye la palabra habitante por poseedor con lo cual el legislador pretende ampliar el espectro de aplicación, considerando que ningún obligado principal o solidario deberá sustraerse al cumplimiento de la obligación, el entendido de que probablemente quien se encuentre residiendo en la unidad de propiedad privativa sea un arrendatario, comodatario, usufructuario entre otros y no tenga el carácter de condómino, situación que no se contemplaba anteriormente como una obligación a la que debiera corresponder el poseedor, sino el condómino en su carácter de obligado solidario, respecto de la obligación derivada del incumplimiento del pago de las cuotas por parte del usuario, obligación que se deriva de un derecho real.

Hasta antes de las reformas y adiciones del 10 de febrero del año 2000, las cuotas para la constitución del fondo de administración y mantenimiento, se distribuía, de acuerdo al número de unidades de propiedad exclusiva, en la reforma posterior y en la Ley vigente, el fondo de administración y mantenimiento se constituye, distribuyendo las cuotas en proporción al porcentaje de indiviso, bajo la premisa de una salvedad señalada en el artículo 77 primer párrafo. La cual, nos infiere que cuando se trate de condominios, que se encuentren sujetos al régimen de interés social, el importe se distribuirá de acuerdo, al número de unidades de propiedad privativa, siendo aplicable este mismo principio al fondo de reserva y gastos extraordinarios.

Otro aspecto importante de resaltar es que en las reformas y adiciones de 1993 y en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 31 de diciembre de 1998, el legislador, erróneamente introdujo un precepto en el artículo 37 y 60 último párrafo respectivamente en el que se señalaba, que el reglamento del condominio podría establecer que, cuando un condómino caiga en mora, el administrador, distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, hasta la recuperación del adeudo, para entonces redistribuir el importe recuperado entre los condóminos aportantes, disposición que aunque el legislador la estableció como alternativa para los reglamentos que así lo dispusieran era lesiva para el derecho de los condóminos que cumplían en tiempo y bajo las formalidades y esquemas establecidos por la asamblea general; por lo que se suprimió este precepto en la reforma que le sucedió.

En el artículo 60, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 31 de diciembre de 1998 y en sus posteriores reformas, existe coincidencia en la acción sancionadora como consecuencia de la conducta omisiva en el pago de los importes de las cuotas derivadas de los acuerdos de asamblea, cuyos importes serán exigibles por el administrador y ejecutables por la autoridad jurisdiccional, la única diferencia sustantiva la

consigna la última reforma, en donde se señala: a excepción de aquellos condóminos o poseedores que hayan consignado la totalidad de sus adeudos, a este respecto es importante señalar que no se podrá dejar pendiente de pago ni una sola cuota, aun cuando el mismo precepto en su párrafo tercero señala que trae aparejada ejecución cuando existen dos cuotas ordinarias pendientes de pago.

Anteriormente, en la Ley supracitada del 31 de diciembre del año 1998, señalaba que, los intereses que se causaran por morosidad deberían ser establecidos de conformidad con lo que estipula el reglamento interno y los cuales no podrían rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México, sin embargo, se presentaban dos problemas de manera recurrente, ya que por una parte existía la posibilidad de que los reglamentos presentarían intereses que rebasarán la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México, entonces dichos intereses en ocasiones pudiesen ser aplicados y en otras no, ya que la tasa líder de referencia establecida por el Banco de México depende de diversos factores financieros que se ajustan a variables macroeconómicas que no permiten un referente estable lo que hacía que en ocasiones se situarían temporalmente por parámetros superiores, lo que dificultaba su aplicación, por otra parte, la complejidad que representaba para el grueso de la población condominal el determinar mes con mes los parámetros de la tasa líder de referencia establecidos por el Banco de México.

En la Ley vigente, se establece una facultad potestativa para la Asamblea General, quién determinará el monto de los intereses o bien podrán ser estipulados en el reglamento interno.

Respecto del estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada el 31 de diciembre del año 1998 introdujo estos preceptos por primera vez, sin embargo, al señalar “Trae aparejada ejecución en la

vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento.” Limita esta posibilidad al remitir su ejercicio al reglamento como fuente generadora de esta obligación y no es clara en la posibilidad alternativa de que se puedan establecer intereses moratorios y/o pena convencional, situación que se ha subsanado en las reformas y adiciones publicadas el 16 de enero del año 2003 al establecer la posibilidad de que los estados de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional sean estipulados en asamblea general o bien en el reglamento y se aclara la posibilidad alternativa de que se puedan estipular los intereses moratorios o bien las penas convencionales o ambas, independientemente del estado de liquidación de adeudos, sin embargo en la última reformas y adiciones publicadas el 26 de enero de 2011, se genera un retroceso al establecer en el tercer párrafo del artículo 59 que trae aparejada ejecución las cuotas, intereses y demás obligaciones; sin señalar cuales, siendo las obligaciones una materia que históricamente a generado problemas de interpretación diversa y por ende una posible salida para su justificar su incumplimiento.

En las reformas y adiciones del 23 de junio del año 1993 el artículo 38 preveía la posibilidad de que el condómino que reiteradamente no cumpliera con sus obligaciones condominales, entre estas considerada el pago de los importes de las cuotas; además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea especial por acuerdo aprobatorio de los condóminos que representen un mínimo del 75% del valor del inmueble, siendo que a dicha asamblea será convocado el condómino moroso, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga; sin embargo, la Ley que derogó a la de 1972 y en la posterior reforma y adición del 10 de febrero del año 2000 dicho precepto ya no fue integrado y hasta la última reforma del 16 de enero del año 2003 el Legislador reformó el artículo 88 fracción II de la cual se desprende que al condómino que incumpla de manera grave o reiterada se le

podrá demandar ante juez civil las sanciones pecuniarias previstas para tal efecto, las cuales podrán llegar hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado, posteriormente, supeditando el ejercicio de esta acción a la realización de una asamblea en la que se resuelva alguna de estas medidas, debiendo ser convocado el condómino afectado.

En este sentido, el Legislador modificó el precepto contenido en aquel artículo 38 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ya que se suprimió el señalamiento de responsabilidad por daños y perjuicios, como causa del incumplimiento reiterado de las obligaciones, ya que si atendemos a la doctrina; los daños y perjuicios se derivan de un hecho ilícito, produciendo una responsabilidad civil por parte de quien incumple los preceptos normativos contenidos en la Ley, en el caso concreto de los importes de las cuotas se trata de daño económico que se traduce en pérdidas o menoscabo en el patrimonio del condominio en cuanto a sus áreas, servicios y bienes comunes y el perjuicio es la privación de bienes que habrán de entrar a la esfera patrimonial del condominio de la cual se desprende que debe producirse una indemnización de dos clases: la primera; compensatoria, es decir, cuando hay pérdida de derechos o bienes, los cuales se compensan restituyéndolos; en el caso de las cuotas que se generan en el condominio, estas serán compensadas en su importe idéntico, pudiendo para ello ejercitar cualquiera de los procedimientos previstos en el artículo 63 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal o por la vía ejecutiva civil prevista en el artículo 59 de la misma Ley. La segunda; moratoria, que se genera cuando el daño proviene de un retardo o demora, en el cumplimiento de la obligación, sin embargo esta hipótesis ya se encuentra prevista por el propio artículo 60 de la Ley multicitada, en el entendido de que las cuotas que no sean cubiertas con oportunidad causarán interés al tipo que haya fijado la asamblea de condóminos.

En la Ley vigente, el derecho de preferencia y el del tanto es regulado de manera amplia por el artículo 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 31 de diciembre del año 1998 señala que: “Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento, por esta ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o de cualquier otra obligación en numerario estarán garantizadas por la unidad de propiedad exclusiva respectiva, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse”.

El anterior precepto, fue suprimido ya que por una parte, carecía de objetividad al pretender oficiosamente establecer un gravamen; en segundo lugar, respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria se haya constituido, ya que de darse el supuesto de existir créditos fiscales, estos desplazarían a dicha hipoteca y por otra parte, se establece la constitución de esta por si misma sin considerar los procedimientos a desahogar para su perfeccionamiento.

Actualmente, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal cuenta con procedimientos y mecanismos simples y eficaces que son accesibles a los administradores de los condominios y otros más complejos que son de carácter jurisdiccional con el objeto de estimular el cumplimiento oportuno de las obligaciones condominales, entre ellas la del pago de los importes de las cuotas.

La Asamblea General de Condóminos tendrá la facultad de establecer las cuotas a cargo de los condóminos de conformidad con el artículo 33 fracción V de la ley citada. determinando el sistema o esquema para el cobro de cuotas, derivando de ello la posibilidad de establecer alternativas financieras en cuanto a

la forma de hacer liquidas las obligaciones y los tiempos para su ejecución; señalando la forma, el tiempo y el lugar de realizar los pagos correspondientes, con el objeto de hacer más eficiente la captación de recursos de acuerdo a las características de cada condominio, a su vez el reglamento podrá establecer el procedimiento para el cobro de las cuotas, el monto de las mismas, su periodicidad y la tabla de valores e indivisos del condominio. Cuando el reglamento sea omiso en alguno de los aspectos señalados, la Asamblea General de Condóminos podrá acordar lo conducente, quedando los condóminos obligados a cubrir puntualmente los importes de las cuotas acordadas o estipuladas.

Las cuotas para gastos comunes, que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos no cubran oportunamente, en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el reglamento del condominio que se trate; causarán interés al tipo que se haya fijado en la misma Asamblea o en el reglamento, de conformidad con el artículo 59 de la ley en cita, lo que implica que es totalmente predecible la falta de cumplimiento de las obligaciones pecuniarias de uno o más condóminos, por lo que en algunos casos el mismo reglamento del condominio que obra como anexo de la escritura constitutiva, contiene algún precepto en este sentido y en el caso de omitirlo, la Asamblea General de Condóminos, está facultada para acordar el interés de conformidad a lo establecido por el artículo 33 fracción V de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Es importante señalar que aunque en la ley publicada el 16 de enero del 2003 y en la vigente se suprimió el último enunciado del artículo 60 de la ley citada. Publicada en la Gaceta Oficial de Distrito Federal el 31 de diciembre de 1998 que a letra decía: “que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.”

Puesto que la interpretación de dichos datos debido a sus cualidades técnico financieras eran de imposible realización para el grueso de la población

condominal, situación por la cual; la mayoría de las Asambleas se abstenían de acordar lo conducente.

Por otra parte los reglamentos que los estipularán tendrían que ser modificados cuando dicho interés fuere superior a lo establecido por la ley, por contravenir una norma de orden público, por ello se determinó su supresión, sin embargo, es recomendable considerar lo que establece el artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal en relación a que se establece el 9% como interés legal anual; para no caer en un interés excesivo que genere un riesgo jurídico al considerarse como usura de acuerdo a la fracción VIII del artículo 387 del Código Penal para el Distrito Federal, por lo que el planteamiento se podría retomar con la sujeción al interés estipulado legalmente.

La Ley publicada el 16 de enero del año 2003 en su artículo 35 fracción V, establecía que la Asamblea fijará las tasas moratorias y forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las cuotas, actualmente en la Ley vigente sólo se señala que establecerá “las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio”.

Lo anterior nuevamente genera poca claridad ya que “el sistema o esquema de cobro” puede o no determinar fijar tasas moratorias o formas de garantizar el pago con lo que se genera nuevamente un retroceso, pues en la legislación anterior sólo estaba por perfeccionar el precepto señalando estableciendo las formas que se debían aplicar para garantizar el pago de los importes de las cuotas, pudiendo constituirse a través de la hipoteca, prenda, fianza, o a través de la suscripción de títulos de crédito como cheque, letra de cambio, pagaré, siendo la forma más común la del pagaré por la accesibilidad y facilidad que revisten sus formalidades, no así su ejecución, puesto que ello implica hacerlo exigible en la vía judicial, lo que hace nugatoria esta disposición en el terreno fáctico, al igual que las demás formas de garantizar el pago con un proceso inaccesible para la mayoría de

las administraciones condominiales, sin embargo siempre es preferible tener una opción clara aunque su ejecución sea de difícil acceso sobre todo para los inmuebles de interés social.

Los condóminos, podrán establecer mediante acuerdo en Asamblea General de Condóminos, pena convencional consistente en una prestación de dar, hacer o no hacer; la cual se aplicará cuando las cuotas de mantenimiento y administración; y fondo de reserva, no se paguen a la administración conforme a los plazos y formalidades que se hayan determinado como sistema o esquema de cobro.

La Asamblea, podrá determinar que la pena convencional sea constituida por una obligación de dar, la cual se traduce en el pago de una cantidad cierta y en dinero, en una obligación de hacer la cual puede ser traducida en la realización de una acción u obra en beneficio del condominio, en una obligación de no hacer cuando el condominio que incumple se le restringe no un derecho, sino un beneficio derivado de los servicios accesorios o de placer del condominio, los cuales se mantienen y operan a través del pago de los importes de las cuotas.

Es importante destacar que no se restringe el derecho alícuota sobre las áreas comunes que corresponde a cada condómino, sino el derecho sobre algún servicio (portería, recolección de basura en la unidad de propiedad exclusiva, lavandería, valet parking, toallas, camastros, servidumbre, entre otros).

Asimismo, se confiere a ésta la posibilidad de establecer sanciones, lo cual se desprende de la interpretación del segundo párrafo del artículo 59 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sin señalar cuales podrían ser éstas, ni los mecanismos para ejecutarlas, por lo cual se considera que éstas se refieren básicamente a las penas convencionales, aplicables a los condóminos que no cubran oportunamente y bajo las formalidades establecidas en

la asamblea las cuotas que se generen en el condominio, los mecanismos se aplicarán entonces de acuerdo a lo que disponga el reglamento del condominio en concreto y de lo que acuerde la asamblea; pudiendo demandar ante el juez civil, las sanciones pecuniarias previstas para tal efecto, las cuales podrán llegar hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato, de quien en su caso se encontrase como poseedor derivado, previo acuerdo de Asamblea desahogada para tal efecto, el cual haya sido aprobado por el 51% del valor del inmueble, siempre que se haya cumplido la formalidad de haber convocado al condómino afectado.

La Asamblea General de Condóminos, tendrá la facultad de resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas, a excepción del servicio de agua potable.

Podrán restringirse los servicios que disfrute cualquier habitante del condominio, siempre que se haya cumplido el requisito previo de ser autorizado por la asamblea general, máximo órgano en el condominio y producido la hipótesis de incumplimiento, pues de lo contrario se podrían generar una serie de controversias de carácter administrativo y jurisdiccional contra el administrador o contra la persona que limito los servicios; como es el caso de un procedimiento administrativo de aplicación de sanciones contra el administrador por violentar su esfera de facultades, también se podría presentar la figura de despojo de servicio, y en otra acción el condómino estaría en posibilidad de demandar la cobertura de daños y perjuicios generados por tal acción, es por ello que atendiendo a la fracción XII del artículo 33 de la Ley que nos ocupa el administrador podrá limitar los servicios, previo acuerdo de asamblea, servicios tales como la energía eléctrica cuando por ejemplo en el condominio exista una toma única de energía, en los casos en que se aproveche el alumbrado común para iluminar un área privativa, cuando se goce de servicios de interfono o intercomunicación entre la unidad de

propiedad privativa y el exterior y cuya energía empleada sea cubierta por todos los condóminos, en el caso del servicio de elevador en los condominios que cuentan con una unidad de propiedad exclusiva por nivel, o en el caso del alumbrado de pasillos donde se de el mismo caso, en los supuestos en los que el servicio de bombeo sea individualizado y este opere con energía eléctrica, en los supuestos en los que existan cuartos de servicio con suministro de energía eléctrica común, en los casos en los que el condominio cuenta con sólo un tanque estacionario que suministra gas a todas las unidades, aun cuando en estos casos cuenten con medidores individualizados.

El legislador no especificó si dichos servicios que recibiera el condómino o usuario tendrían que ser al interior de la unidad de propiedad exclusiva como lo hizo en el párrafo 5to del artículo 60 en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada el 31 de diciembre de 1998, lo que implica que actualmente se cuente con un mayor margen de acción no sólo en limitar los servicios que se disfruten al interior de la unidad, sino también los aledaños o accesorios que por su connotación o naturaleza no afecten a los demás condóminos del inmueble.

Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y con la aprobación de la asamblea general; por falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva o por la falta de pago de una cuota extraordinaria, de acuerdo a los plazos establecidos.

El legislador, consideró que si un condómino tiene falta de interés por cumplir con las obligaciones pecuniarias que genera el condominio, no es factible tomar en consideración su voto en la generación de acuerdos y compromisos, ya que al externar su desinterés hacía el adecuado mantenimiento y conservación del condominio con el incumplimiento del pago de sus cuotas, será evidente su falta de interés por acordar beneficios a favor del condominio y por considerar que en

tratándose de los asuntos concernientes a cuotas, incrementos, gastos extraordinarios, intereses moratorios, penas convencionales, formas de garantizar el pago de las mismas, restricción de servicios y todas las medidas relacionadas al pago de cuotas, no serían consideradas como viables por los condóminos morosos, no obstante se estableció, que la falta de pago de una cuota para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, no sería causal para considerar dicha suspensión, pues toda la comunidad condominal está expuesta a sufrir un retraso en el cumplimiento de dicha obligación.

De lo anterior, el legislador trató de legitimar el proceder de dicha acción al tener que ser autorizada dicha suspensión por la Asamblea General de Condóminos.

“Este precepto legal viola los derechos individuales contenidos en la Constitución General de la República, en virtud que, sin juicio previo o sin que exista mandamiento legal por autoridad competente, se priva de derecho de voto al condómino.”³⁸

Cuando, la hipótesis prevé que dicha suspensión se realice previa notificación y consideración de la Asamblea General de Condóminos, ésta carece de facultades jurisdiccionales y no está investida de autoridad oficial en ese sentido.

En nuestra opinión, no obstante la justificación de este dispositivo en su eficacia práctica (constríne a los condóminos para que cumplan sus obligaciones, justificado en los altos costos que implica para las administraciones, el acceder al cobro de cuotas de mantenimiento y administración, en la vía judicial), el condómino que sea suspendido de voto puede combatir ante los tribunales competentes del Distrito Federal, la nulidad de los acuerdos que se tomen bajo

³⁸ IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y Lucio Castillo Luna. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Comentada, Concordada y con Jurisprudencia. 2ª ed., Ed. Porrúa, México, 2003. p. 67.

este supuesto. Sin embargo, en tanto este artículo siga vigente, es obligatorio en su tenor literal.

Los condóminos morosos, no tendrán derecho a convocar a Asamblea, este precepto tiene un fundamento en un antecedente que responde a la actitud sociológica del condominio, ya que los condóminos morosos con frecuencia pretendían convocar a Asamblea con el objeto fundamental de destituir al administrador en funciones o proponer el cambio de administrador por el hecho de que el mismo les estaba haciendo exigible el pago de los importes de las cuotas o bien por estar sujetos a un procedimiento para hacerles exigible el pago de las mismas, so pretexto de estar incumpliendo con las funciones que les confiere la ley citada.

Los importes de las cuotas de administración y mantenimiento, fondo de reserva y extraordinarias, no podrán sujetarse a compensaciones, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, es por ello que cuando hacemos referencia en el presente trabajo a las cuotas, lo hacemos a través de la designación de los importes de las cuotas porque en si mismas son líquidas y para su pago no se acepta otra contraprestación, sino siendo líquida y no en especie, además de no ser compensables.

El caso más frecuente que se llega a presentar en los condominios; es quien por propia cuenta realiza alguna obra sin autorización de la Asamblea, o bien alguna mejora y pretende descargar los costos de las mismas solicitando se compense lo que gasto, con los importes de las cuotas que debe.

El condómino que preste algún servicio de vigilancia, limpieza, jardinería o portería entre otros, no podrá compensar con ello, o quedar exento del pago de los importes de las cuotas, sino tendrían en su caso que recibir una remuneración y

posteriormente repetir con la administración del condominio, no hay excepciones para las personas de capacidades diferentes, de la tercera edad, en estado de inconvalencia, jubilados y pensionados.

Con base en esta disposición los acuerdos de omisión de pago decididos aun en asamblea o bien los convenios que en el mismo sentido celebren la Administración con los condóminos, serían susceptibles de nulidad.

“En cuanto a los acuerdos respecto de los cuales el propietario moroso es privado de su derecho de voto, el precepto se refiere a que la persona y cuota del deudor no se deben tener en cuenta para alcanzar las mayorías exigidas en la ley,”³⁹ pues se presume que si el condómino moroso no se ocupa del pago de sus cuotas, tampoco le interesará acordar mejoras en función de las mismas.

Los únicos supuestos que podrán ser actualizados estarán en función del Título quinto Capítulo Único en su artículo 75 relativo al pago de servicios públicos o impuestos.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador una constancia de no adeudo de pago de los importes de las cuotas de mantenimiento y administración, del fondo de reserva, y de cuotas extraordinarias, expedida por el administrador del condominio.

El adquirente se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudo,

³⁹ ESTRUCH ESTRUCH, Jesús y Rafael Verdera Server. Derecho Patrimonial. 1ª ed., Ed. Aranzadi, España, 2000. p. 78.

señalada con antelación de acuerdo a lo que establece el artículo 60 de la multicitada ley, este precepto tiene su fundamento en que la acción derivada de la falta de pago de las cuotas convenidas en el condominio son de naturaleza real y no personal.

Esta situación contribuye al cumplimiento de la obligación del pago de los importes de las cuotas, cuando se tiene la intención de vender el bien inmueble; sin embargo, sólo existe en promedio una movilidad comercial del 20% de bienes inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que si bien no resuelve, si contribuye a solucionar parte del problema.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal contempla en su artículo 63 que La Procuraduría Social tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos y su administrador, en el caso de incumplimiento en el pago de los importes de las cuotas, el administrador del condominio podrá iniciar el procedimiento conciliatorio, y en caso de que no se haya logrado esta, la Procuraduría someterá sus diferencias al arbitraje.

Es importante señalar que cuando un condómino incumple con su obligación de pagar los importes de las cuotas que se generan en el condominio, el administrador podrá atender al principio de cultura condominal que se desprende del artículo 79 de la Ley en comento y que a la letra dice: “Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación, la solidaridad y aceptación mutua.”

Por lo anterior, el administrador deberá considerar el solicitar de forma verbal o por escrito el cumplimiento de la obligación, que se traduce en **el exhorto**

que por vía económica realiza el administrador al condómino que incumplió, antes de activar el mecanismo procesal ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.

A este respecto, el autor Juan de Dios Izquierdo Ortiz precisa, “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 restringen generalmente su obligación al mantenimiento y conservación de los servicios y el estado físico de su unidad de propiedad exclusiva. Situación que repercute en resistencia para cooperar con la administración en el cuidado de éstas y se traduce en la afectación de la funcionalidad y habitabilidad del inmueble y, consecuentemente produce la mayoría de las controversias vecinales entre los condóminos.”

De acuerdo a lo anterior, 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.

La Procuraduría Social del Distrito Federal desde el año de su constitución tuvo la facultad para conciliar conflictos que se presentaran entre administradores y condóminos, sin embargo, en el mes de febrero del año 2000 la Ley fue reformada otorgándole a éstos convenios fuerza ejecutiva.

Actualmente la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, La Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y el Reglamento de la Procuraduría Social del D.F. regulan el procedimiento administrativo de conciliación del cual se desprenden los convenios celebrados ante la Procuraduría Social.

De conformidad con lo que establece el artículo 64 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, las quejas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Señalar nombre y domicilio del quejoso;
- II. Relación sucinta de los hechos, aportando las pruebas para acreditar su dicho;
- III. Señalar nombre y domicilio del requerido condominal;
- IV. Firma del quejoso.

El quejoso deberá acreditar su personalidad jurídica con documento idóneo en original o copia certificada, tratándose de personas morales mediante instrumento público.

En caso de incumplimiento del pago en los importes de las cuotas, a quien corresponde iniciar la reclamación será al administrador del condominio, solicitando el cumplimiento de la obligación pecuniaria.

Admitida la queja, la Procuraduría notificara al requerido condominal dentro de los quince días hábiles siguientes, señalando día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación, en la cual podrá presentar los argumentos que a su interés convenga. Dicha notificación deberá ser personal, y realizarse por notificador o por correo certificado con acuse de recibo.

En el supuesto de que la parte requerida haya sido notificada y no se presente a la audiencia de conciliación, para avenir los intereses de las partes, contará con un termino de tres días para justificar su inasistencia de manera fehaciente, de lo contrario se le impondrá una medida de apremio consistente en una multa de 50 a 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal y se citará a una segunda audiencia, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, en caso de no asistir a está se le impondrá una nueva medida de apremio, siendo que ambas no podrán ser menores de 50 ni mayores de 100 salarios mínimos vigentes en el

Distrito Federal, de acuerdo a lo que establece el artículo 73 y 90 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y 66 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Por otra parte, en el caso de que el administrador del condominio quien es el quejoso, no acudiera a la audiencia de conciliación y no justifique fehacientemente su inasistencia, se le tendrá por desistido de la reclamación y no podrá presentar otra por los mismos hechos ante la Procuraduría Social, de acuerdo al artículo 74 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin embargo, habrá que realizar una consideración al respecto, ya que el cobro de cuotas es periódico y permanente, siendo que el administrador queda imposibilitado para ejercer en la misma vía su pretensión, sólo en cuanto a las cuotas correspondientes exclusivamente a los periodos manifestados en su escrito de queja, sin embargo, tratándose de los posteriores, se podrán integrar a una nueva queja sin restricción alguna.

El conciliador podrá suspender hasta por dos ocasiones la audiencia de conciliación cuando lo estime pertinente o a instancia de parte interesada, debiendo señalar día y hora para su reanudación, dentro de los quince días siguientes, una vez transcurrido el término y en el desahogo de la audiencia el conciliador expondrá a las partes un resumen de la reclamación y del informe presentado, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, y las exhortará para llegar a un arreglo, requiriéndoles a ambas partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, así como para el ejercicio de las atribuciones que a la Procuraduría Social le confiere la Ley, y sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución, debiendo levantar el acta respectiva de conformidad con lo señalado por los artículos 71 y 75 de la Ley de la Procuraduría Social, dicha acta deberá contener la firma de las partes, tanto del quejoso, como del requerido condominal con el objeto de perfeccionar dicho acto.

Los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría Social cuando no vayan en contra de la Ley, asimismo el acuerdo que apruebe el convenio no aceptará recurso alguno.

En los casos en que se realice un convenio de pago de cuotas por un condómino nuevo, respecto de cuotas atrasadas pendientes de pago; el nuevo condómino, “podrá dirigirse contra el anterior propietario para reclamarle las cantidades adeudadas que ha tenido que pagar.”⁴⁰

Es en este sentido, la Procuraduría Social puede realizar funciones de amigable composición, tratando de avenir las diferencias entre administrador y condómino, empleando un criterio apegado a derecho que de cómo resultado un arreglo, un arreglo en el entendido; que el condómino morosos actualice los pagos de los importes que constituyen las cuotas.

Como lo señala el autor Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna: “La conciliación es un acuerdo entre dos partes respecto de un derecho, con la finalidad de concluir un pleito presente o bien evitar uno futuro. Asimismo la conciliación constituye una excluyente de la jurisdicción (juicio), ya que busca la solución al conflicto mediante un procedimiento ágil y gratuito. Una de las grandes ventajas de la conciliación de los conflictos condominales ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, es que se busca el conocimiento de fondo de la controversia, a efecto de que las partes encuentren una solución práctica a su conflicto, no de manera pasajera, sino permanente y esto sólo se logra con la conjunción de todos aquellos elementos de que el conciliador pueda allegarse, razón por la cual el artículo 64 de La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal, para solicitar se aclare la queja cuando ésta sea vaga o confusa.”⁴¹

⁴⁰ SIMÓ SANTONJA, Vicente Luis. Formularios de Obra Nueva, Propiedad Horizontal, Urbanización y Multipropiedad. Op. cit. p. 145.

⁴¹ IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y Lucio Castillo Luna. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Comentada, Concordada y con Jurisprudencia. Op. cit. p. 106.

El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado de conformidad con el artículo 66 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, cuando:

1. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación.
2. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar.
3. Si las partes concilian sus diferencias.

Procederemos a analizar los dos primeros supuestos:

1. Cuando la parte reclamante no acuda a la audiencia de conciliación y no acredite fehacientemente su inasistencia, se le tendrá por desistido de su acción. Y no se podrá presentar otra ante la Procuraduría Social por los mismos hechos de conformidad con el artículo 66 de la Ley de la Procuraduría Social. Con lo cual no se logrará resultado alguno en el cobro de los importes vencidos y no pagados, quedando dispuesta la vía ejecutiva civil, sin embargo, cuando se trata de cuotas ordinarias, el administrador deberá esperar a que se acumulen por lo menos dos, para desahogar el mismo procedimiento.

2. Cuando el administrador y/o el condómino moroso manifiesten su voluntad de no conciliar.

Es importante señalar que las reformas del 26 de enero del año 2011, apoyan la hipótesis planteada en el presente trabajo ya que si no se logra la conciliación, la autoridad oficiosamente someterá sus diferencias al arbitraje, con lo que la necesidad de iniciar un procedimiento de aplicación de sanciones debe ser secundaria y posterior a esta.

“La Procuraduría Social del Distrito Federal actuará como arbitro y para cumplir con sus funciones, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciara el desahogo de la audiencia de compromiso

arbitral, debiéndose firmar por las partes el acta de compromiso arbitral la cual deberá contener: La aceptación de los contendientes para someter sus diferencias en juicio arbitral, la designación de la Procuraduría Social como arbitro, la selección del tipo de arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho, la determinación del asunto motivo del arbitraje y la fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.”⁴²

La Procuraduría Social, tendrá la facultad de allegarse todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes, según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En el caso en el que las partes en controversia hayan elegido el arbitraje en amigable composición, se ajustarán a lo establecido por el artículo 69 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual refiere: “Las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

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

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

⁴² PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Manual del Condominio. Op. cit. p. 92.

A este respecto, señalan los autores Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna que la definición del procedimiento de arbitraje en amigable composición, tal vez no es afortunada, pues las partes pueden llegar a creer que por ser amigable, este es susceptible de no ser justo o serio, desde luego esta concepción es incorrecta, lo que sucede en realidad es que esta opción otorga al árbitro una gran libertad de decisión sobre los elementos que le alleguen, para que éste resuelva la controversia, aun cuando no se haya presentado la demanda, la contestación o bien no se hayan ofrecido pruebas con las formalidades legales, en este caso el árbitro resolverá en equidad y propiamente dicho en justicia.

En este procedimiento, el árbitro tiene solamente el deber de escuchar a las partes en sus pretensiones y admitir todos los elementos de prueba que se le ofrezcan, así una vez concluido el proceso, el árbitro vierte su opinión en una resolución denominada laudo, bajo tres principios: con base a su experiencia profesional; a verdad sabida, que significa resolver sobre los hechos notorios y de buena fe.

Este procedimiento arbitral en amigable composición, resulta más accesible para el administrador y condómino, puesto que es relativamente sencillo, ya que con el hecho de ofrecer todos los elementos probatorios base de la acción, la autoridad resolverá sujetándose a las reglas establecidas por los particulares.”El objetivo más importante ha sido el planteamiento de instrumentos adecuados para hacer efectiva la lucha contra la morosidad.”⁴³

Cuando las partes no han llegado a un cuerdo conciliatorio la Procuraduría Social acordará lo conducente a efecto de someter al juicio arbitral a las partes; las cuales decidirán si será en estricto derecho o en amigable composición.

⁴³ MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar. Preferencia, Prelación, Prioridad y Afectación Real por la Cuota de Gastos en la Propiedad Horizontal. Op. cit. p. 48.

En el caso del arbitraje en estricto derecho deberán sujetarse a lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal el que a la letra dice: “En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

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

- I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efecto la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;
- II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;
- III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y
- IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

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

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

“El concepto de arbitraje en estricto derecho, significa que tanto la tramitación del proceso, como su resolución, deberán apegarse a las normas de derecho adjetivo, esto es, se seguirán estrictamente las formalidades de un procedimiento, las cuales son: una fase expositiva, en la cual las partes argumentan sus razones, una para demandar sus pretensiones, y la otra las razones o excepciones para que no se actualicen las pretensiones del demandante; una fase probatoria, en la que las partes ofrecen los elementos de prueba que les sirvan en uno, u otro caso; una fase preclusiva o de alegatos, en la que las partes exponen al árbitro las situaciones de hecho que probaron, y finalmente la fase de juicio o resolutive, en la que el arbitro emite su resolución a través del laudo.

Este concepto de proceso, desde luego implica mayores formalidades y requiere por tanto, preferentemente los servicios profesionales de un abogado, pues si una de las partes no está debidamente asesorada, eventualmente no le sería favorable la resolución, ya que como se mencionó en este procedimiento existen términos y formalidades que las partes no siempre conocen.”⁴⁴

A diferencia del procedimiento arbitral en amigable composición, este resulta complicado por lo tanto oneroso, al tener que contratar los servicios profesionales de un abogado, que probablemente cobre un importe superior a las cuotas a recuperar y que aun emitido el laudo a favor del administrador, puede existir la posibilidad de que el condómino moroso lo incumpla, teniendo que recurrir el administrador de nueva cuenta a los servicios profesionales del abogado para hacer ejecutable el laudo.

⁴⁴ IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y Lucio Castillo Luna. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Comentada, Concordada y con Jurisprudencia. Op. cit. p.114.

Cualquiera que sea el procedimiento arbitral elegido, éste no podrá exceder de 60 días y las resoluciones sólo admitirán la aclaración, y se harán a conciencia, verdad sabida y buena fe guardada, buscando preservar el interés general del régimen de condominio de conformidad con lo que establecen los artículos 82 de la Ley de la Procuraduría Social.

Asimismo, el laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación como lo dispone el artículo 72 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En el caso de que las partes no deseen someterse al procedimiento conciliatorio, entonces el administrador, podrá optar por la vía jurisdiccional ya que de acuerdo al artículo 59 párrafo tercero se establece que: Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago. Lo cual implica la conjunción de una serie de requisitos para posteriormente optar por esta vía.

Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la ley supracitada, en la escritura constitutiva o en los acuerdo de Asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones, previo acuerdo de Asamblea tomado por votación que represente un

mínimo de 51% del valor del inmueble, de conformidad con el artículo 88 de la ley en comento.

Anteriormente la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señalaba en su artículo 75 que: “Los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.” Siendo que este procedimiento difícilmente se llevaba a cabo, ya sea por desconocimiento, por falta de recursos o por apatía.

Sin embargo las recientes reformas refuerzan la hipótesis plantada en el presente trabajo ya que la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al acuerdo conciliatorio, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir, así mismo la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios, de conformidad con el artículo 73 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente.

Juicio Ejecutivo Civil o Vía de Apremio

Los autores Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna señalan: “Los convenios celebrados ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, suponen la voluntad de las partes para cumplir con las obligaciones contraídas, y también para cumplir con las determinaciones que se dicten a través del laudo (cuando se le haya designado arbitro). Sin embargo, ocasionalmente las partes no cumplen de manera voluntaria con sus obligaciones, en este caso el interesado en que se cumplan puede solicitar ante los tribunales competentes, se ejecute el convenio o el laudo, a través del juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, define al juicio ejecutivo civil como un juicio especial, el que para su ejecución, se debe

acompañar el convenio o laudo que servirá de base de la acción. Entonces el juez competente dictará un acuerdo de admisión. Este juicio tiene tres fases fundamentales que son: 1. Embargo. Para garantizar el pago de las prestaciones reclamadas; 2. Pago u oposición. Se cita al deudor para hacer el pago u oponer las excepciones si las hubiere, y 3. Sentencia de remate y ejecución. Vía de apremio. En esta vía, el juez despachará ejecución (si las obligaciones del convenio o laudo se tratan de una cantidad líquida), que consiste en el embargo de bienes; tratándose de otro tipo de obligaciones se realizará de acuerdo a las reglas conducentes previstas en los artículos del 500 al 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.”⁴⁵

El juicio ejecutivo civil o la vía de apremio que se podrán ejercitar cuando el condómino moroso no haya aceptado sujetarse al procedimiento conciliatorio o que sujetándose a éste, haya incumplido el acuerdo celebrado, o bien, en el caso de que el laudo arbitral no haya sido acatado en los quince días posteriores a su notificación; también podrá optar por esta vía de manera directa, si así lo estima el administrador, cuando existan por lo menos dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago. Sin embargo, un procedimiento jurisdiccional requiere de asesoría técnico jurídica.

Es recomendable para iniciar los procedimientos señalados, que los interesados, se asistan de un abogado, lo cual no está al alcance del grueso de los administradores de la población condominal, por los recursos que implica su intervención y que en la mayoría de los casos, es en mucho, superior a los montos que se pretenden recuperar, ya que la mayoría de las unidades habitacionales y conjuntos condominales son de interés social (80%), los cuales, tienen una connotación socioeconómica diferente a la de los demás regímenes de interés medio o residencial, en donde será más factible la contratación de servicios

⁴⁵ IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y Lucio Castillo Luna. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Comentada, Concordada y con Jurisprudencia. Op. cit. p.115.

profesionales, por el monto de las cuotas a recuperar y la disposición económica conque cuentan sus administradores, es por ello que los preceptos normativos pierden fuerza al estar distantes de una aplicación eficaz, que no brinda una alternativa idónea a la población condominal.

“La magnitud del problema de la morosidad conlleva devastadores efectos sobre las reducidas economías de las comunidades horizontales y atenta gravemente contra la convivencia vecinal, basada en una supuesta confianza mutua,”⁴⁶ por ello las diversas alternativas que oferta la presente ley deben considerarse de manera ordenada para un eficaz y eficiente resultado.

Es importante mencionar que las últimas reformas realizadas en fecha 27 de enero del año 2011 atizan la capacidad sancionadora del Estado a través del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones y no esgrime un planteamiento claro que permita una ruta previa obligada para la comunidad condominal en la resolución del conflicto de morosidad, lo que lejos de coadyuvar a su resolución genera un conflicto que se retoma y lleva hasta el campo de la convivencia y desarrollo condominal, cuando es claro que no ha existido la intención de negociar u acordar a través de una conciliación institucional, que si bien existe formalmente, el legislador dejó al libre arbitrio de los administradores condominales la voluntad de transitar o no por este procedimiento, antes de activar el de aplicación de sanciones.

2.3. La falta de eficacia del procedimiento administrativo en la recuperación de los importes de las cuotas.

Una vez analizados los diferentes procedimientos que ofrece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y los que se

⁴⁶ MARTÍN BERNAL, José Manuel. Comunidades de Vecinos, Legislación y Jurisprudencia. Op. cit. p.625.

desahogan bajo la tutela de la Procuraduría Social nos percatamos que existe una variedad importante de elementos y procesos a través de los cuales puede transitar el administrador antes de tomar la decisión de iniciar un procedimiento administrativo de aplicación de sanciones ante el condómino moroso, en aras de mantener la buena convivencia; sin embargo la Ley es omisa en cuanto a el orden y momentos en que se deberá aplicar uno y otro antes de poder ejecutar el procedimiento de aplicación de sanciones.

Es imposible considerar que un problema tan grave en el condominio se podrá combatir de facto con un procedimiento de aplicación de sanciones. Estamos ante un grave error si se considera que es lo más eficaz para combatir un problema general, grave y recurrente, puesto que sólo arrojaría resultados ínfimos que no garantizan el cumplimiento de la obligación controvertida, ni en su cumplimiento periódico. Por ello se presenta la necesidad de establecer un mecanismo que permita la consolidación de un acercamiento previo y formal que genere una salida atendiendo a que el problema es de naturaleza económica, considerando la composición económica del condominio y no meramente el aspecto coercitivo que lejos de estimular el cumplimiento de la obligación de los condóminos, enrarece la convivencia condominal y aleja a la comunidad de un desarrollo armónico y pacífico, por lo que se muestra indispensable desahogar previamente la controversia en un proceso conciliatorio.

El procedimiento de aplicación de sanciones, consiste en sancionar económicamente a los condóminos u ocupantes, dueños o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de las disposiciones que de ella emanen, de acuerdo a lo que establece el artículo 87 de la Ley de la Procuraduría Social. Asimismo el artículo 86 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece: Las violaciones a lo establecido en la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría Social en el ámbito de su competencia.

Por otra parte es lacónico señalar que; “las conductas sancionables son aquellas que contravienen las disposiciones establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.”⁴⁷

Conductas sancionables:

- a. Enajenar, arrendar u otorgar en comodato alguno de los elementos que forman parte integrante de la unidad de propiedad privativa; como estacionamientos, cuartos de servicio y jaulas de tendido entre otras.
- b. Restringir el uso o disposición de las áreas y servicios comunes.
- c. Hacer más gravoso su uso de las instalaciones generales.
- d. No sujetarse a las modalidades y limitaciones que establece la escritura constitutiva del condominio y el reglamento.
- e. Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos a los establecidos en la escritura constitutiva del condominio.
- f. Realizar actos u omisiones que afecten la tranquilidad, comodidad, salubridad o seguridad de los demás condóminos o habitantes del condominio.
- g. Realizar acciones que impidan o hagan ineficaz el uso y disposición de las áreas y servicios comunes.

⁴⁷ ORDOÑEZ, José Luis. Manual para la Autoadministración de Condominios. 2ª ed., Ed. Limusa, México, 2005. p. 122.

- h. Realizar obras que pongan en riesgo la estabilidad estructural del inmueble.
- i. Realizar reparaciones en horarios nocturnos.
- j. Modificar la fachada o alterar la imagen urbana del condominio.
- k. Cambiar el uso o destino de las áreas verdes del condominio o afectarlas.
- l. Delimitar las áreas comunes para su uso exclusivo.
- m. Modificar el destino de las áreas comunes.
- n. Poseer animales que afecten la tranquilidad, comodidad y salubridad de los condóminos o que pongan en riesgo su seguridad.
- o. Afectar las áreas comunes de planta baja o azotea para el aprovechamiento exclusivo de uno o varios condóminos.
- p. Incumplimiento de las obligaciones del administrador.
- q. Omitir la entrega de documentación y bienes bajo custodia y resguardo del administrador.
- r. Incumplimiento de las funciones y obligaciones del comité de vigilancia.
- s. Incumplimiento en el pago de los importes de las cuotas para gastos comunes.**

- t. Incumplimiento de los convenios suscritos ante la Procuraduría Social y laudos emitidos en el procedimiento arbitral.

Como podemos observar de la gama de hipótesis susceptibles de sancionarse, únicamente la que tienen relación directa con el tema que nos ocupa es la sustentada en el artículo 59 al sancionar el incumplimiento en el pago de los importes de las cuotas para gastos comunes y que se encuentra sustentado en el párrafo signado con la letra s.

Sin embargo de manera relacionada con las cuotas se presentan la fracción I del artículo 23 ya que la falta de pago se traduce en una omisión que produce resultados de afectación y comprometen la tranquilidad, comodidad, estabilidad, seguridad y salubridad del condominio, ya que imposibilita el mantenimiento óptimo y adecuado de las áreas, bienes y servicios comunes, produciendo condiciones de vulnerabilidad en la estabilidad del condominio, pues para que las áreas y bienes comunes del condominio funcionen adecuada y eficazmente es necesario que los condóminos aporten recursos económicos. Véase pág. 77 “El Régimen del Condominio” González Jasso Javier, Ed. Trillas, México, 2008.

En el caso de las fracciones V, VI, IX, X, XVI y XIX del artículo 43 se relacionan ya que el administrador es el responsable de atender la operación, mantenimiento y conservación de las áreas, bienes y servicios comunes del condominio, a través de las cuotas que éste recaude de la comunidad condominal, debiendo efectuar los gastos que correspondan y asignarlos a los fondos de que se trate, exigiendo su cumplimiento y estando facultado en todo momento para iniciar los procedimientos administrativos a que haya lugar contra los condóminos morosos.

En relación con la fracción II del artículo 49 corresponde al Comité de Vigilancia, supervisar que el Administrador recaude las cuotas que a cada

condómino corresponda y sean aplicadas para gastos comunes, así como en su caso verificar que éste inicie los procedimientos a que haya lugar para el cobro de las mismas.

En alusión al incumplimiento de los convenios generados ante la Procuraduría Social o al incumplimiento de un laudo arbitral derivado de la falta de pago de los importes de las cuotas para gastos comunes; se relaciona de manera directa el artículo 73.

CONSIDERACIONES GENERALES EN RELACIÓN A LAS CUOTAS PARA GASTOS COMUNES.

Cuando el condómino no puede realizar el pago de la cuota de mantenimiento, busca como solución, el pago en especie, ya sea aportando algún servicio, bien o actividad para beneficio del inmueble, o por ejemplo, ofrece en pago el arrendamiento de los lugares de propiedad exclusiva, con lo cual, se hace evidente la intención de pago, sin embargo se contraviene lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal concerniente a que “las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago,” ya que bajo ninguna circunstancia se exonera de pago al condómino que no ha cumplido con el pago respectivo.

Excepcionalmente, puede ocurrir que el condómino no tenga recursos para sufragar el monto de las cuotas de mantenimiento omitidas, ni existe la posibilidad de ofrecer un medio sustituto de pago, por lo que se sugiere conferir un plazo de espera para que el propietario del inmueble se allegue de los recursos necesarios para realizar el pago, pues nadie está obligado a lo imposible, ni tampoco se le puede exigir que venda el bien o renuncie a la disposición de los bienes comunes, pues como toda situación eventual, desaparecerá para volver a la normalidad en el pago puntual de las cuotas de mantenimiento.

A este respecto, resulta oportuno precisar que se debe tener especial cuidado en el otorgamiento de estos beneficios, liberación del pago de cuotas de mantenimiento, tasas moratorias y penas, pues como circunstancias especiales suelen presentarse en pocas ocasiones, y por lo mismo no se pueda hacer de esta posibilidad un medio para omitir constantemente el pago de las referidas cuotas.

Cuando no se establecen tasas moratorias, es común que los condóminos decidan omitir el pago puntual de varias cuotas de mantenimiento y posteriormente realicen el pago correspondiente a esos meses, lo que implica una estrategia incorrecta que perjudica a la administración del condominio, de ahí, que en estos casos sea posible determinar mediante la adopción del acuerdo, el establecimiento del pago de la tasa correspondiente. En contrapartida, no es común que algún condómino realice el pago anticipado de las cuotas básicas de mantenimiento, por lo que en este supuesto, bien podría establecerse un descuento por el anticipo en el pago.

El administrador está obligado a expedir el recibo por cualquier pago que reciba, en el cual hará constar en forma expresa los conceptos por los cuales emite el comprobante, el monto y las contribuciones generadas como el impuesto al valor agregado o impuestos a la importación cuando se adquieran bienes de procedencia extranjera utilizados en el inmueble, y principalmente, se debe entregar el comprobante del pago por el servicio de administración, pues suele ocurrir que para evitar el pago de algún gravamen se omite la expedición del comprobante, lo cual redundaría en un beneficio adicional para la empresa administradora. Además, algunos condóminos requieren del comprobante mensual del pago de la cuota de mantenimiento para incluirlo en su contabilidad o bien, para efectuar su deducibilidad.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, señala que el reglamento del condominio establecerá el procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, de reserva,

así como las extraordinarias; por lo que debe tenerse presente que existen administraciones de condominios que no cuentan con un sistema de cuentas concentradas de pagos, ni pueden expedir comprobantes automatizados de pago a nombre del condómino pero que reciben pagos de las cuotas de mantenimiento a través de cheques personales, por lo que en ese supuesto se recomienda no entregar el comprobante de pago de la cuota de mantenimiento, sino proporcionar un recibo provisional en el cual se haga constar el medio de pago, si se trata de cheque personal será salvo buen cobro, y una vez verificado el pago, entonces se procede a entregar el comprobante de pago suscrito por el administrador o el comité de vigilancia del condominio.

Esta última situación, también es recomendable para los administradores de unidades habitacionales o de empresas que tienen cuentas concentradoras de pagos, ya que podría ocurrir que por una situación excepcional el condómino pretenda realizar el pago de la cuota de mantenimiento mediante cheque personal debido a que no cuenta con el tiempo para realizar el pago directamente en la institución bancaria.

Cuando se pretenda exigir el pago de un servicio no amparado con el documento correspondiente, a pesar de que el servicio se hubiera proporcionado, se podría incurrir en el cobro indebido de una actividad no amparada legalmente, lo cual, haría improcedente su exigibilidad y por ende, el condómino podría oponerse, pero además podría engendrar una responsabilidad penal, actualizando la comisión del delito de administración fraudulenta contemplado en el artículo 234 del Código Penal para el Distrito Federal, que establece que al que por cualquier motivo, teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes ajenos, con ánimo de lucro, perjudique al titular de éstos, alterando las cuentas o condiciones de los contratos, haciendo aparecer operaciones o gastos inexistentes o exagerando los reales, ocultando o reteniendo valores o empleándolos indebidamente, o a sabiendas, realice operaciones perjudiciales al patrimonio del

titular en beneficio propio o de un tercero, se le impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Por tanto, la existencia de la documentación acreditante del pago del servicio que forma parte de la cuota básica de mantenimiento constituye un elemento fundamental para requerir de su pago a los condóminos y, en su caso, constituye el sustento de la acción ejecutiva civil que se ejerce ante los tribunales, pues de no contar con los medios probatorios correspondientes se asume el riesgo de no obtener sentencia favorable cuando se cuestione el origen de los factores que integran la cuota básica de mantenimiento.

Por el contrario, la carencia del documento acreditante de la prestación del servicio o la posibilidad de contratación del mismo servicio por un precio mejor, constituyen circunstancias que posibilitan la revocación del acuerdo adoptado por la asamblea de condóminos para el establecimiento de la cuota de mantenimiento, así como la inclusión del cobro por servicios públicos que proporciona el Estado.

Suele suceder que la mayoría de los condóminos y administradores desconocen las posibilidades legales para requerir el pago de las cuotas de mantenimiento omitidas, motivo por el cual, las organizaciones condominales cuentan con adeudos considerables que han venido acumulando durante varios ejercicios, lo cual afecta el funcionamiento de los servicios comunes, o en algunos casos, los condóminos cumplidos deben asumir la carga económica de los otros mediante el establecimiento de cuotas extraordinarias o el aumento de la cuota básica de mantenimiento con un déficit que podría considerarse incobrable.

Cuando el condominio cuenta con rezago en el pago de las cuotas de mantenimiento, se recomienda que el administrador o el comité de vigilancia visiten al condómino incumplido para conocer las causas y motivos por los cuales, se encuentra en mora. A través de este acercamiento es posible evitar una

controversia judicial, ya que mediante la conciliación y el diálogo, se puede lograr que el condómino recapacite y asuma el compromiso de pago.

El deber del administrador, estriba en realizar las visitas y entrevistas que resulten necesarias para convencer al condómino incumplido de la obligación de pago por los servicios comunes que recibe, para lo cual, tendrá que exhibir los comprobantes de pago de los servicios contratados, explicando las causas para su contratación, procurando que ese acercamiento baste para corregir esa situación. En caso contrario, no queda más remedio que acudir a las instancias legales que establecen las leyes.

Durante estos acercamientos, es posible que el condómino decida suscribir un título ejecutivo como garantía del pago del adeudo, por lo que en caso de incumplimiento se podría iniciar la acción ejecutiva mercantil. Esta acción mercantil no excluye el ejercicio de la acción civil para reclamar el pago de las cuotas de mantenimiento omitidas, se pueden ejercer ambas acciones con la posibilidad de obtener fallos favorables, lo que podría resultar en un beneficio económico mayor para la organización condominal.

Es importante considerar la gama de opciones que nos oferta la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

De lo anterior, se desprende que existen otras posibilidades dentro de los mecanismos jurídicos vigentes para poder hacer ejecutivo su cobro y con ello la recuperación de las cuotas vencidas y no pagadas y no la aplicación de un procedimiento administrativo que tiene un carácter sancionador y no restitutivo de los importes pendientes de pago, lo cual lejos de coadyuvar a su cumplimiento, aletarga su ejecución y enrarece la convivencia condominal, ya que la misma ley faculta al administrador para iniciar los procedimientos en la vía conciliatoria y hacer ejecutivo su cumplimiento.

2.4. La inviabilidad del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones cuando no se ha agotado previamente el procedimiento conciliatorio.

Como podemos ver, el procedimiento administrativo que aplica sanciones a los condóminos cuando éstos no han pagado sus cuotas, es improcedente en tanto, no se haya agotado el procedimiento conciliatorio. Lo anterior lo fundamento en la lectura del artículo 59 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, donde a grandes rasgos, se establece que las cuotas para gastos comunes que se generen por parte de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos no paguen oportunamente en las fechas, plazos y formalidades establecidas, ya sea en la Asamblea General o en el reglamento del condómino que se trate, deberán causar intereses de acuerdo al tipo fijado en la asamblea o en el reglamento, con lo que se asume la preexistencia de una alternativa que genera una ruta para su puntual cumplimiento y que no todos los administradores ejecutan, por desconocimiento o ineficacia.

. También se establece en dicho numeral que traen aparejada ejecución por medio de la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, siempre y cuando, vaya suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañándose también de los recibos de pago correspondientes, así como de la copia certificada, ya sea por fedatario público o por la Procuraduría. Es importante, que se tenga a la mano el acta de Asamblea General relativa o del reglamento donde se hayan determinado las cuotas que deban pagar los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración o de reserva. Con ello se ofrece una alternativa no sancionadora, pero si ejecutiva para la recuperación de los importes adeudados, sin embargo, en el terreno factico, éste no se encuentra al alcance del grueso de las administraciones condominales ya que en gran parte de las ocasiones es mayor el importe que se

cobra por un profesional para el desahogo del procedimiento ejecutivo, que el importe a recuperar.

El procedimiento ejecutivo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

Como podemos ver, el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones es inviable cuando no se ha agotado previamente el procedimiento conciliatorio, el cual, de acuerdo al artículo 66 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que éste se tendrá por agotado: cuando la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación, o al concurrir las partes, manifiestan su voluntad de no conciliar o si las partes concilian sus diferencias.

Para el caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal. Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado esta, la Procuraduría someterá sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

De lo expuesto, se deduce, que tenemos al alcance de las administraciones condominales la vía para llegar a un acuerdo conciliatorio; que por una parte garantiza la concurrencia de las partes y por otra la ejecución del acuerdo que se derive de la misma. Tanto el artículo 59 como el 66 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, son claros en demostrar la inviabilidad del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones cuando no se ha agotado previamente el procedimiento conciliatorio, pero, desafortunadamente tal situación, no aparece detallada en forma específica en la ley, ya que ésta, no está a capricho ni a interpretación de abogados o del particular en atención, a que la ley ordena no discute. Con base a esto, proponemos hacer

viable, claro y específico lo antes establecido. Para lograr lo anterior, será oportuno modificar los artículos 59, 66 y 87 de la ley citada, los cuales, en el capítulo siguiente detallaremos.

CAPÍTULO TERCERO

3. LA CONVENIENCIA DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO, PREVIAMENTE AL DESAHOGO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APLICACIÓN DE SANCIONES, CUANDO EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS IMPORTES DE LAS CUOTAS QUE SE GENERAN EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

3.1. Justificación de reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con relación a la hipótesis planteada.

A continuación, trataremos de aportar los razonamientos lógico-jurídicos, para tratar de justificar la propuesta planteada, con relación a los preceptos normativos reformados, puesto que estos, contribuyen y le dan consistencia jurídica al planteamiento realizado, ya que son disposiciones que convergen con el mismo objeto, de tal forma, que se logra motivar el cumplimiento de una obligación pecuniaria derivada de la naturaleza jurídica del condominio. Es indispensable el desarrollo de las reformas para poder ejecutar la propuesta. Porque, si bien existen alternativas para la recuperación de las cuotas, las cuales pueden estar distantes de su ejecución, se requiere de una alternativa que por sí misma motive el cumplimiento de la obligación, sea accesible a los administradores y procesalmente económica.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en los últimos años ha experimentado reformas sustantivas que han contribuido al mejoramiento de la vida condominal, entre estas destacan, las que ya mencionamos en el punto 2.2., del capítulo segundo, de dicha tesis, razón por la cual, precisamos en su momento, que la dinámica en la que ha estado inmersa la Ley, es consecuencia de que durante muchos años, esta se mantuvo al margen de las necesidades y problemática condominal. Desde hace un lustro la

Procuraduría Social, Legisladores y la ciudadanía; principalmente la población condominal, han participado activamente en foros de análisis y propuesta legislativa para reformar la que ahora se denomina Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, logrando avances sustantivos en la materia.

Sin embargo, uno de los problemas de mayor envergadura ha sido atendido de manera mediana, sin ofrecer hasta ahora una propuesta adecuada y satisfactoria a las características y magnitud del mismo, es por ello que se plantea la necesidad de reformar la ley con el objeto de que se oferte una solución tangible a la problemática que lacera de manera directa y recurrente; el mantenimiento, operación y conservación de las áreas y servicios comunes en los condominios, y que convierte a las administraciones, ya sean externas o autoadministraciones en una figura formal, pero efímera, ya que su existencia se encuentra supeditada por supuesto a la Asamblea General de Condóminos, pero también a la disposición de recursos para poder desarrollar el objeto de la misma, pues de lo contrario sólo existiría como órgano de representación de los bienes comunes, en ejecución de lo dispuesto por la asamblea y la ley.

Por lo expuesto, es conveniente reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con el objeto no sólo de aplicar sanciones a aquellos condóminos que incumplan con su obligación de pagar los importes de las cuotas que se generen en el régimen de propiedad en condominio, ya que éstas son el factor que impulsa el bienestar y propicia la estabilidad de la comunidad condominal, sino la ruta adecuada para evitar que el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones sea accionado de manera indiscriminada sin haber desahogado previamente ningún procedimiento conciliatorio establecido en la norma jurídica.

Como lo hemos venido planteando, los importes de las cuotas para conformar los distintos fondos, con que cuente el condominio, serán determinados por la asamblea general del condominio.

De igual forma, las sugerencias y opiniones contenidas en este trabajo, tratamos de fundamentarlas en resoluciones de las autoridades administrativas, así como de las sentencias de los Tribunales del Distrito Federal y del Poder Judicial de la Federación, por lo que según sea el caso, el habitante del condominio, puede obtener una solución a la problemática que enfrenta. La propuesta, puede considerarse como un elemento de confianza, que permita al condómino participar en forma activa en la toma de decisiones al interior de la organización condominal, o bien, para hacer valer sus derechos como minoría ante las autoridades administrativas o jurisdiccionales, debido a que todos y cada uno de los actos realizados por la Asamblea de Condóminos, el administrador o el comité de vigilancia, necesariamente deben sujetarse a lo que dispone la ley en cita para evitar excesos y abusos que se presenten.

En términos generales, las sugerencias mencionadas, tienden a propiciar la conciliación, el diálogo y la tolerancia, evitando la confrontación y disputas legales ante los tribunales o entidades administrativas, con el desgaste emocional y económico que implican. El acercamiento constante del administrador con los condóminos para escuchar sus inquietudes o inconformidades, será un método que logre buenos resultados y propicie la sana convivencia al interior del condominio, cuando los condóminos, de manera voluntaria, cumplan con sus cuotas.

De acuerdo a lo anterior y aun cuando el legislador, quiso imprimir una serie de puntos que parecen favorables, no son lo suficientemente eficaces, por ello es conveniente reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Para lograr lo dicho, será necesario adicionar algunos artículos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, donde destacan el 59, 66 y 87 de la mencionada ley.

3.2. Texto de la reforma sugerida a los artículo 59, 66 y 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Los artículos citados, en la actualidad, establecen lo siguiente. Sólo, lo que aparezca con negritas, será materia de la reforma sugerida.

“Artículo 59. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado en Asamblea General o en el Reglamento Interno.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de los condóminos y poseedores, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el

artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Esta acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago con excepción de los condóminos o poseedores que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedando al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y se haya notificado por escrito al Administrador. ”
Ante esta situación, no será necesario agotar el procedimiento administrativo de conciliación.

“Artículo 66. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;
- II. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar;
- III. Cuando la parte requerida sea un condómino moroso y éste presente los recibos de pago o constancia de no adeudo de cuotas por los meses y conceptos que ha sido requerido; o**
- IV. Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.”

“Artículo 87. La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, siempre que se haya agotado previamente el procedimiento conciliatorio.**

Cuando exista constancia ante la Procuraduría Social o Autoridad Jurisdiccional de incumplimiento reiterado no será necesario agotar previamente el procedimiento administrativo de conciliación, siempre que se trate de tres o más cuotas vencidas y no pagadas de cualquier naturaleza, o de una y otra.

- V. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea o de la Procuraduría, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostente como tal sin cumplir lo que esta Ley y su Reglamento establecen para su designación estarán sujetos a las

sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes.

- VI. Se aplicará multa de cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al Administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma.
- VII. Se aplicará de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.”

Lo anterior, se complementará con la modificación que requiere la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para hacer valer los derechos de los condóminos que sí cumplen con sus cuotas, en contra de aquellos que han incumplido con alguna obligación económica, reiterando que no es una exclusión de sus derechos, sino más bien; se busca que se viva en armonía jurídica y social dentro de un condominio y hacer de esta justicia, pronta y expedita.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La problemática de morosidad en materia de cuotas en el régimen condominal repercute en las condiciones de seguridad, operación, mantenimiento y conservación de las áreas y servicios comunes en el condominio.

SEGUNDA. Más de una cuarta parte de las viviendas, de los dos millones que conforman el conglomerado habitacional en el Distrito Federal, están constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio, y de éstas el 80% son de interés social, lo cual implica, que éstos, cuenten con auto administradores, por no contar con recursos para la contratación de una administración externa profesional, lo que origina desconocimiento, en la forma de desahogar los procedimientos jurisdiccionales, como es el caso, de un procedimiento ejecutivo civil para lograr la recuperación de los importes vencidos y no pagados de las cuotas

TERCERA. Con motivo del incumplimiento en el pago de las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa, los condóminos se harán acreedores a las sanciones establecidas por la Procuraduría Social de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

CUARTA. La sanción administrativa, en sí, no permite estimular el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, respecto al pago de las cuotas, siendo que a través del procedimiento administrativo, no se logra la ejecución de los cobros de las cuotas vencidas y no pagadas, ya que para ello, se contempla el procedimiento ejecutivo civil en el párrafo tercero, del artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, cuyo procedimiento se muestra extraordinariamente inaccesible a la comunidad condominal.

QUINTA. La aplicación de sanciones no representa una solución objetiva al problema de incumplimiento ya que no nos garantiza la recuperación de los importes vencidos y no pagados, y por el contrario puede significar un procedimiento lacerante para la economía del grueso de la población que habita en condominios de interés social, y que suele experimentar retrasos periódicos y cíclicos en la cobertura oportuna de sus respectivas cuotas.

SEXTA. En las estadísticas proyectadas en el último lustro, se refleja con precisión la explotación desmesurada y recurrente de los procedimientos administrativos de aplicación de sanciones iniciados ante la Procuraduría Social por concepto de morosidad; generando un indicador de importancia social y trascendencia jurídica, al no generar una acción restitutoria de los importes hacia las arcas de las administraciones afectadas, sino que corresponde a la Tesorería del Distrito Federal su ejecución y aplicación de acuerdo a la normatividad fiscal vigente.

SÉPTIMA. Es procedente proponer que, se agote previamente el procedimiento conciliatorio, ya que éste, nos da la posibilidad de generar acuerdos y restituir los importes vencidos y no pagados a las administraciones condominales, sin afectar la esfera económica de los condóminos.

OCTAVA. El respaldo a tal postura, lo hace el recién reformado artículo 75 de la Ley que nos ocupa, al señalar; “los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por esta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.”

NOVENA. La Procuraduría podrá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados, situación que no se preveía con anterioridad, ya que los convenios suscritos por las partes en el procedimiento conciliatorio no eran sancionables.

DÉCIMA. Es procedente, desahogar previamente el procedimiento conciliatorio, pues cuando se llegue a un acuerdo entre administrador y condómino, la Procuraduría Social estará en posibilidades de sancionar el incumplimiento del mismo, y cuando no se llegue a dicho acuerdo, la autoridad substanciará oficiosamente el procedimiento arbitral, ya sea en estricto derecho o en amigable composición y nuevamente, la Procuraduría Social, estará en condición de sancionar el incumplimiento al laudo arbitral y en su caso, el administrador del condominio podrá solicitar, trátase de un acuerdo derivado de una conciliación o de un laudo, la ejecución forzosa a través del juicio ejecutivo civil o por la vía de apremio.

DÉCIMA PRIMERA. Actualmente se puede activar el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, aun cuando se trate de una sola cuota, pues la fracción IV del artículo 87 sólo hace referencia a que será sancionable el incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, lo que hace a este precepto ineficaz , ya que estaríamos considerando que una simple mora, aun, cuando pudiese tratarse de un solo día, implicaría suficiencia para cumplirse el extremo jurídico e iniciar un procedimiento de aplicación de sanciones a petición del administrador, esto con independencia de las medidas que contiene la propia Ley, el Reglamento del condominio, el acta constitutiva y/o los acuerdos de Asamblea General de Condóminos para sancionar el incumplimiento.

DÉCIMA SEGUNDA. Tenemos como resultado que la única fuente justificable para dicho procedimiento es el incumplimiento grave; aquel monto que implique tres o más cuotas pendientes de pago y que, por el importe que representen, pudiese ocasionar un perjuicio o detrimento al condominio en el óptimo funcionamiento y operación de las áreas, bienes y servicios comunes y en el adecuado desarrollo de la administración.

DÉCIMA TERCERA. La propuesta de reforma a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se plantea **en sus artículos: 59 párrafo tercero, 66 fracción V y 87 fracción IV y último párrafo**, con el objeto de hacer ejecutable la hipótesis planteada, para quedar como sigue:

Artículo 59. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado en Asamblea General o en el Reglamento Interno.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de los condóminos y poseedores, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Esta acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago con excepción de los condóminos o poseedores que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedando al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de

Justicia del Distrito Federal y se haya notificado por escrito al Administrador. ”
Ante esta situación, no será necesario agotar el procedimiento administrativo de conciliación.

“Artículo 66. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

III. Cuando la parte requerida sea un condómino moroso y éste presente los recibos de pago o constancia de no adeudo de cuotas por los meses y conceptos que ha sido requerido; o

“Artículo 87. La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, **siempre que se haya agotado previamente el procedimiento conciliatorio.**

Cuando exista constancia ante la Procuraduría Social o Autoridad Jurisdiccional de incumplimiento reiterado no será necesario agotar previamente el procedimiento administrativo de conciliación, siempre que se trate de tres o más cuotas vencidas y no pagadas de cualquier naturaleza, o de una y otra.

FUENTES CONSULTADAS

1. Esmein, *Cours. Elementaire d'histoire du droit francois*. 2ª ed., Ed. Lacroix, París, Francia, 1986.
2. ARCE Y CERVANTES, José. *De los Bienes*. 3ª ed., Ed. Porrúa, México, 2000.
3. ARROLLO ABAD, Carlos. *Estudios Sobre la Propiedad Horizontal*. 1ª ed., Ed. Alcobandas, España, 2009.
4. AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. *La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho*. 2ª ed., Ed. El Colegio de México, México, 1992.
5. BATLE Y VÁZQUEZ, Manuel. *El Derecho de Propiedad*. 3ª ed., Ed. Themis, España, 1992.
6. BATLE Y VÁZQUEZ, Manuel. *La Propiedad De Casas por Pisos*. 1ª ed., Ed. Marfil, España, 1954.
7. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. 18ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001.
8. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*. 2ª ed., Ed. Porrúa, México, 1992.
9. BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. 18ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001.
10. CALLO, Emanuel y CERDA, Tomás Antonio. *La Multipropiedad*. 2ª ed., Ed. Reus, España, 1995.

11. COULANGES, Fustel de. La Ciudad Antigua. Estudio sobre el culto, el derecho y las instituciones de Grecia y Roma. 14ª ed., Ed. Porrúa, México, 2005.
12. DE LOS MOZOS, José Luis. Estudios Sobre Derecho de los Bienes. 1ª ed., Ed. Montecorvo, España, 1991.
13. DÍAZ CRUZ, Mario. La Función Social de la Propiedad. 6ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001.
14. DÍAZ GÓMEZ, Antonio. El Tiempo Compartido en la Actualidad. 2ª ed., Ed. Promociones Jurídicas, Jalisco, México, 2001.
15. DÍAZ MARTÍNEZ, Ana. Propiedad Horizontal. 1ª ed., Ed. Aranzandi. España, 1996.
16. EQUIPO JURIDICO B/N. Propiedad Horizontal y Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles. 1ª ed., Ed. Biblioteca Nueva, España, 2001.
17. ESTRUCH ESTRUCH, Jesús y Rafael Vardera Server. Derecho Patrimonial. 1ª ed., Ed. Aranzadi, España, 2000.
18. FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Panorama de la Historia Universal del Derecho. 4ª ed., Ed. Migue Ángel Porrúa, México, 1996.
19. FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 10ª ed., Ed. Esfinge, México, 1995.
20. GALLEGO BRIZUELA, Carlos. Guía Práctica de Comunidades de Propietarios. 9ª ed., Ed. Lex Nova, España, 2001.

21. GARRIDO, José María. Garantías Reales, Privilegios y Par Condicio: Un Ensayo de Análisis Funcional. 1ª ed., Ed. Centro de estudios registrales, España, 1999.
22. GONZÁLEZ JASSO, Javier. El Régimen del Condominio: Como Administrar un Condominio. 1ª ed., Ed. Trillas, México, 2008.
23. GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. Propiedad Sobre Pisos y Habitaciones. 1ª ed., Ed. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, España, 1948.
24. GURFINKEL DE WENDY, Lilian N. et al. Las expensas en la Propiedad Horizontal. 1ª ed., Ed. La Ley, Argentina, 2006.
25. GUZMÁN ARAUJO PANDAL, Gerardo. El Condominio: Su Constitución, compra-venta y Administración. 6ª ed., Ed. Trillas, México, 2006.
26. JULLIOT, Charles. Traité-Formulaire de la División de Maisons par Étages. 2ª ed., Ed. París, Francia, 1927.
27. IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y CASTILLO LUNA, Lucio. Derechos y Obligaciones de los Condóminos. 2ª ed., Ed. Trillas, México, 2005.
28. KUNKEL, Wolfgang. La Propiedad en Alemania. 2ª ed., Ed. Harla, Traducción de Santiago Sentis Melendo, España-México, 2000.
29. LAPA, Eduardo L. Administración de Propiedad Horizontal y Propiedad Vertical: Locaciones: Manual Práctico. 1ª ed., Ed. De Palma, Argentina, 1998.
30. LOZANO RAMÍREZ, Raúl. Derecho Civil. Bienes. T.II. 2ª ed., Ed. Pac, México, 2005.

31. MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar. Preferencia, Prelación, Prioridad y Afectación Real por la Cuota de Gastos en la Propiedad Horizontal. 1ª ed., Ed. Centro de Estudios Registrales. España. 2001.
32. MARISCAL FLORES, Rosalinda. Régimen de Propiedad en Condominio. 1ª ed., Ed. Universidad de Guadalajara, México, 2007.
33. MARTÍN BERNAL, José Manuel. Comunidad de Vecinos Legislación y Jurisprudencia. 2ª ed., Ed. Colex, España, 1999.
34. NOVELLINO, Norbeto J. Cobro de Expensas en la Propiedad Horizontal. 1ª ed., Ed. La Rocca, Argentina, 1997.
35. ORDOÑEZ, José Luis. Manual para la Autoadministración de Condominios. 2ª ed., Ed. Limusa, México, 2005.
36. PABON NUÑOZ, Ciro. La Propiedad de Inmuebles Divididos por Pisos o Departamentos: Teoría y Práctica de la Propiedad Horizontal. 3ª ed., Librería del Profesional, Colombia, 1990.
37. PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Manual del Condominio. 3ª ed., Ed. Asociación Mexicana del Condominio, México, 2006.
38. PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Práctica Jurídica Civil y Mercantil para el condominio. 1ª ed., Ed. Asociación Mexicana del Condominio, México, 2007.
39. PÉREZ PÉREZ, Emilio. Las Cootitularidades Sobre Bienes Inmuebles. 1ª ed., Ed. Bosh, España, 2008.6
40. POIRIER, Pierre. Le Propriétaire D'Appartemen. 1ª ed., Ed. Bruxelles, Bélgica, 1955.

41. PRUNEDA PADILLA, Juan Antonio. Administración Estratégica Condominal. Manual para la Administración de Condominios. 2ª ed., Ed. Pac, México, 2006.
42. RACCIATTI, Hernán. La Propiedad por Pisos o por Departamentos. 3ª ed., Ed. De Palma, Argentina, 1975.
43. RIVERA FERNÁNDEZ, Manuel. Propiedad horizontal: ¿es siempre necesaria la unanimidad para alterar un elemento común?. 1ª ed., Ed. Tecnos, España, 1997.
44. RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. Fideicomisos y Condominios. 3ª ed., Ed. Jus, México, 1997.
45. ROSAT ACED, José Ignacio. Comunidad de Propietarios. 3ª ed., Ed. Tirant Lo Blanc, España, 1999.
46. SALIS, Lino. Il Condominio Negli Edifici. 2ª ed., Ed. Unione Tipografico Editrice Torinese, Italia, 1956.
47. SIMO SANTONJA, Vicente L. Formulario de Obra Nueva, Propiedad Horizontal, Urbanizaciones y Multipropiedad. 2ª ed., Ed. Comares, España, 1993.
48. SUPERVIELLE, Bernardo. Condominio: Su Naturaleza Jurídica. 1ª ed., Universidad de Montevideo, Uruguay, 1946.
49. THEVENOT, Roger. La Copropriété et le Problème du Logement. . 1ª ed., Ed. Lacroix, Francia, 1954.
50. VALIENTE NOALLES, Luis. La Ley de Propiedad Horizontal. 12^vª ed., Ed. De Palma, Argentina, 1972.

CODIGOS Y LEYES 2011

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
2. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
3. LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL.
4. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Diccionario Jurídico Mexicano. T. I – IV. 2ª ed., Ed. Porrúa, S.A. de C.V., México, 1987.

Enciclopedia Jurídica Omeba. T.IV. 10ª ed., Ed. Dris-Kill, Argentina, 2000.