

235

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

291257

ANALISIS SOCIO-JURIDICO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

EMILIANO MENDEZ JIMENEZ

ASESOR: LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ

SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEXICO

ABRIL 2001





Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **A G R A D E C I M I E N T O S**

Al Lic. José María García Sánchez.  
Por su gran apoyo y consejos.

A mis compañeros de banca, actualmente destacados profesionales del derecho: Julián Reyes, Felipe Valencia Romero, Martín Pérez Martínez, Antonio López Méndez y Tomás Rocha, entre otros.

Al Lic. y M. en Derecho, Rogelio Hernández Pérez.  
Al Lic. Eleazar Nicolás Miguel.  
Ejemplo de esfuerzo y dedicación.

A los dirigentes:

Sra. Lidia Garduño, de la Unidad Santa Fe.  
Sra. Abigail Guerrero Ceja, de la Unidad Narvarte.  
Sra. Balbina Ramírez de Mandujano, de la Unidad Legaria.  
Sr. Francisco Fernández, de la Unidad Ayotla.  
Sr. Odilón Carrasco, de la Unidad Ayotla.  
Sr. Simón Cruzalta González, de la Unidad Tlatilco.  
Sr. Carlos Ortega, de la Unidad Tlatilco.  
Sra. Blanca García Díaz, de la Unidad Tlalnepantla.  
Lic. Gerardo Fernández Noroña, de la Unidad Tlalnepantla.  
Sr. Pablo Nolasco Armas, de la Unidad Independencia.

Con quienes al frente de la Unidad Habitacional Legaria, tuve la gran experiencia de participar en la formación de la Coalición de Residentes de las Unidades Habitacionales del Instituto Mexicano del Seguro Social, en el Valle de México, A.C., como una de las más grandes e importantes organizaciones de inquilinos y condóminos en el Distrito Federal y Valle de México, caracterizada no sólo por su membresía, pues en 1985 agrupaba a más de 8,500 familias, sino por su honestidad, entrega y solidaridad.

A mis entrañables amigos y compañeros de lucha  
Ignacio Guayuca Peralta, Orlando López Carrasco  
y Guadalupe Uc Pérez.

DEDICATORIAS

A la memoria de mis padres  
Modesto Méndez, Y  
Juana Jiménez.

A mis hermanos  
María, Antolín, y Judith.

A mis sobrinos  
Miguel Angel y  
Juana Amelia.

A la señora  
Amanda Figueroa Ortíz

Quien auxilió y guio a mis hermanos  
y a mí, en la medida de sus posibilidades.

A la familia de Flor García Martínez,  
a quienes aprecio profundamente.

## I N D I C E

	Pág.
Objetivo	1
Introducción	2

### CAPITULO I

#### ANTECEDENTES

I.1. Origen del Régimen de Propiedad en Condominio.....	6
a). Roma.....	6
b). Francia.....	8
c). Alemania.....	9
d). España.....	10
e). México.....	10
2. La propiedad.....	13
3. La copropiedad.....	24
4. Naturaleza Jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio.....	29
a). Teoría de la Servidumbre.....	31
b). Teoría de la Comunidad.....	32
c). Forma Sui-géneris de la Propiedad.....	32
5. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 2 de diciembre de 1954.....	33

### CAPITULO II

#### LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 28 DE DICIEMBRE DE 1972.

II.1. Descripción General.....	37
2. Lagunas de la Ley.....	54
3. Circulares y Acuerdos del Departamento del Distrito Federal, hoy Gobierno del Distrito Federal....	58

### CAPITULO III

#### REFORMAS A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 10 DE JUNIO DE 1993.

III. 1. Relativas al pago de las cuotas para el Fondo de Mantenimiento y Administración, y para el Fondo de Reserva.....	63
2. Relativas a la Sanción por Incumplimiento reiterado.....	67
3. Relativas a la Participación del Departamento del Distrito Federal, en el Mantenimiento y Vigilancia de Áreas de Uso Común Expresamente Determinadas...	70
4. Relativas a la Intervención de Notario y/o de un Representante de la Delegación para Constatar el Quórum en la Elección de los funcionarios Condominales.....	73
5. Relativas al Nombramiento y Facultades del Administrador.....	76
6. Relativas a las Sanciones por faltas que se cometan en áreas de uso común.....	79

### CAPITULO IV

#### LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 21 DE DICIEMBRE DE 1998, Y SUS REFORMAS DE 28 DE DICIEMBRE DE 1999.

Introducción.....	82
IV.1. Inconsistencias.....	83
a). Principios Generales.....	83
b). La Falta de Administrador.....	86
c). Elección de los Funcionarios Condominales.....	89
2. Aportaciones.....	92
a). El nuevo Procedimiento Conciliatorio y Arbitral.	92
b). De los Condominios de Interés Social y Popular.	95
c). La Cultura Condominal. ....	98

3. Aspectos Generales.....	102
a). El Principio de Orden Público e Interés Social.	102
b). De las Asambleas.....	103
c). La Facultad de los Condóminos de Convocar a Asamblea.....	104
d). Reducción en el Quórum para la Validez de la Asamblea en Primera Convocatoria.....	106
e). Los Plazos entre una y otra Convocatoria.....	107
f). Reglas Generales para las Votaciones.....	109
4. Reformas de 21 de diciembre de 1999.....	110
a). La Hipoteca Legal.....	110
b). La Suspensión de Servicios.....	112
c). El Derecho del Tanto.....	113
d). El Comodato.....	114
e). Ratificación del Primer Administrador.....	115
Conclusiones de este Capítulo.....	116

## CAPITULO V

### CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL PROBLEMA EN LOS CONDOMINIOS.

VI. 1. Apatía y Desorganización Condominal. (aspecto Sociológico).....	117
Introducción.....	117
a). El Principio de Solidaridad. (concepto).....	118
b). El Fenómeno Urbano.....	120
c). Consecuencias del Fenómeno Urbano.....	121
d). Alternativas.....	122
2. La Falta de Identidad. (aspecto psicológico).....	123
3. El Desconocimiento de la Ley.....	129
4. Inoperatividad de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal.....	132
5. La Falta de Competencia Legal de la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	134
a). Decreto de Creación.....	134
b). Sus Orígenes como Institución.....	138
c). La actual Ley de la Procuraduría Social.....	139
6. El Problema de la Educación en México. (aspecto cultural).....	143

7. El Problema de la Economía en México. (aspecto económico).....	146
---	-----

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>152</b>
--------------------------	------------

## OBJETIVO

SEÑALAR SI EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HA CUMPLIDO CON LA FUNCION SOCIAL PARA LA CUAL FUE CREADO. ASIMISMO, ANALIZAR SI LA LEY DE LA MATERIA HA SOLUCIONADO LOS PROBLEMAS QUE EN EL MISMO SE PRESENTAN O SE HA CONVERTIDO EN UNA NORMA CADUCA QUE DEBE SER REFORMULADA, Y CUALES PUEDEN SER LAS POSIBLES SOLUCIONES QUE EL SUSTENTANTE PROPONE.

## Introducción.

No obstante que el régimen de propiedad en condominio tiene orígenes remotos, su generalización en cambio es moderna.

La legislación sobre propiedad horizontal como originalmente se le ha llamado a este régimen, fue apareciendo en la medida que el crecimiento de la población ha exigido soluciones a la falta de espacio para vivienda y servicios públicos. Este ha sido esencialmente un fenómeno urbano.

En la década de los 30s, la concentración poblacional en el Distrito Federal era superior a los 3 millones de habitantes con una densidad de 140 habitantes por hectárea. Este hecho, producto de la migración interna, estimuló la construcción para uso habitacional en la modalidad de renta.

Posteriormente, con los decretos de congelación de rentas de 1942 y 1948, se inhibió este tipo de construcción cuyos efectos negativos se expresaron hasta la década de los 60s. En su lugar se estimularon las edificaciones que con el transcurso del tiempo han ido transformado su régimen de propiedad al de condominio.

Es hasta el año de 1953 en que se inicia la construcción de las grandes edificaciones de la ciudad de México, como el ubicado en Paseo de la Reforma número 369, destinado a ser vendido en departamentos por la compañía Condóminos, S.A., debido a la existencia de limitaciones jurídicas para su comercialización en condominio, ya que no existía una ley que rigiera este tipo de régimen.

De ahí la necesidad de crear una legislación al respecto, y no fue sino hasta el 30 de noviembre de 1954 cuando es reformado el artículo 951 del Código Civil, dando pauta para emitir la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, el 2 de diciembre del mismo año.

Ante el reto que significaba el creciente número de vivienda en condominio surgidos con motivo de la construcción de los grandes conjuntos habitacionales como los de Nonoalco Tlaltelolco, San Juan de Aragón, Benito Juárez, los de la colonia del Valle y Mixcoac, entre otros, y las deficiencias de la Ley de 1954, hubo la necesidad de adecuar el marco legal. Es así como el 22 de diciembre de 1972, se publica en el Diario Oficial de la Federación la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Técnicamente muy bien realizada, esta ley fue incapaz de resolver los problemas prácticos que se fueron presentando en los condominios, por lo que el 23 de junio de 1993 se publican las reformas a esta ley, encaminadas fundamentalmente a resolver la morosidad en el pago de cuotas, así como mejorar su administración. No obstante, los problemas condominales continuaron desbordando la capacidad de los administradores, de la ley y las autoridades para resolverlos.

Ya en el plano del dominio público, diversos sectores se pronunciaron por medidas drásticas para su solución, lo que desembocó en la expedición de la Ley de Propiedad en

Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 21 de diciembre de 1998, que es la que se encuentra vigente.

Esta ley, carente de toda técnica jurídica, tuvo que ser reformada el 28 de diciembre de 1999 a fin de subsanar redacción, ortografía, e incluso derogar figuras jurídicas como la hipoteca legal, o medidas como la suspensión de servicios que en menos de un año demostraron su arbitrariedad e ineficacia absoluta. Para comprender la magnitud del problema, basta decir que de los 89 artículos de que consta esta ley, 46 fueron modificados, es decir, más de la mitad.

En este orden de ideas, iniciamos el primer capítulo del presente trabajo con la búsqueda de los antecedentes del régimen de propiedad en condominio en Roma, después en la Edad Media, luego nos trasladamos a Francia, Alemania y España, para finalmente llegar a México.

Posteriormente analizamos los dos pilares sobre el que se erige este régimen: la propiedad y la copropiedad, continuando con un breve análisis de su naturaleza jurídica, y finalizar este capítulo con un breve bosquejo de su primera ley en México, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 2 de diciembre de 1954.

Por considerar con mejor técnica jurídica y por ser el antecedente inmediato de la ley vigente, en el capítulo segundo exponemos el esquema general de ley de 1972, toda vez que en ella se contemplan con toda claridad las características y rasgos fundamentales de este régimen; y en el tercer capítulo analizamos sus reformas de 1993.

Ante la magnitud de los cambios en la estructura de la nueva ley, y a efecto de no escribir una antología sobre el tema, en el cuarto capítulo abordamos sus principales aspectos: los que desde nuestro punto de vista resultan inconsistentes, los que se puede decir son una innovación, y aspectos generales, para concluir con un breve comentario a sus principales reformas de 28 de diciembre de 1999.

Finalmente, en el quinto capítulo, al tratar sobre la problemática actual sostenemos que es la negativa o morosidad en el pago de cuotas y la falta de participación el origen y causa de muchos de los problemas que se presentan en los condominios, razón por la cual abordamos cuestiones de carácter sociológico y/o social que influyen en el ánimo de los condóminos, que no pueden ser resueltos de la noche a la mañana con una nueva ley, pero que sin embargo es necesario tenerlos presentes al modificar o crear ésta. No omitimos tampoco resaltar el papel que juega el desconocimiento de la ley tanto por los condóminos como por las autoridades, así como la idoneidad de la institución que regula la materia objeto de estudio. Para concluir, sugerimos algunas propuestas de orden jurídico que bien podrían incidir en la búsqueda de soluciones al tema de los condominios.

## C A P I T U L O I

### ANTECEDENTES

#### I. 1. Origen del régimen de propiedad en condominio.

##### a). Roma.

Se ha hecho mención de que el primer antecedente de la copropiedad tal y como la conocemos en la actualidad se encuentra en Roma y eso es un hecho universalmente aceptado por la doctrina; sin embargo, no sucede lo mismo en cuanto al régimen de propiedad en condominio de inmuebles, donde hay diferentes posturas encontradas:

Por un lado, autores como Juilliot y Richter afirman que este régimen de copropiedad inmobiliaria ya existía en Roma:

".. entre los ciudadanos pobres y los ricos, hay una clase media que sólo habita en casas de las que no son propietarios y que miran con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar dicha 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, a otro el segundo y así sucesivamente" (1).

Hay otra tendencia sostenida por autores como Cuq, Racciati, Bugada, Thévenot y Borja Martínez que niegan que en Roma haya existido el régimen mencionado, argumentando entre

---

(1) Richter, cit. por Borja Martínez, Manuel. LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN EL DERECHO MEXICANO, Ed. Porrúa, México, 1957, p. 21

otras cosas la imposibilidad de la división en pisos o departamentos por el principio "superficies solo cedit", que daba a entender que todo lo edificado sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y consecuentemente accesorias.

La argumentación de esta segunda tendencia, nos parece ambigua y resulta más lógico pensar que la tesis de Richter es correcta, y en este orden de ideas, el negar la existencia del régimen de propiedad en condominio, sería tanto como afirmar que en Roma no existía la polarización de clases sociales y consecuentemente una clase media que, aún teniendo el estatus civitatis no gozaban de los privilegios económicos de los patricios y no se encontraban en una depresión económica tan profunda como la mayoría de los plebeyos.

Existen además textos históricos como uno de Papiniano incluido en el Digesto:

"Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes: dije, por que me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno.." (2).

No encontrando por consiguiente causa para negar la existencia de la copropiedad inmobiliaria, nos aunamos a Richter y Juilliot en el sentido de considerar que en Roma ya existía el régimen de propiedad en condominio sobre bienes inmuebles.

---

(2) Borja Martínez, Op. Cit. p. 19

**b). Francia.**

Durante la Edad Media, el régimen de propiedad en condominio se consolidó, dada la necesidad de expandir verticalmente las propiedades; ello determinado porque, dada la poliarquía política y el belicismo imperante en aquella época, la mayoría de las ciudades se encontraban amuralladas. Data de 1509 un precedente regulatorio del régimen de propiedad en condominio en Orleáns, Francia, al tenor de lo siguiente:

"Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de este, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas" (3).

Aquí ya puede observarse una comunidad de derechos y obligaciones entre los dueños de los inmuebles, que bien puede interpretarse como un precedente directo del actual régimen en condominio.

No es sino hasta el siglo XVIII y en las provincias de Grenoble, Nantes y Rennes donde se estatuyó definitivamente la línea regulatoria actual del régimen de propiedad inmobiliaria en condominio: en dichas provincias, comenzó a especularse con la venta de inmuebles en copropiedad, o, como

---

(3) Borja Martínez, Op. Cit. p. 24

en el caso de Rennes, dado un siniestro ocurrido en 1720, las familias que se quedaron sin hogar, cooperaron comúnmente para construir inmuebles que conjuntaban la propiedad particular de los pisos y la copropiedad de áreas de uso comunes.

Esta difusión que alcanzó también, aunque minoritariamente a otras provincias galas, fue determinante para que ya el Código Napoleónico estableciese una regulación, aunque bastante escueta del condominio horizontal.

### **c). Alemania.**

También en Alemania pueden encontrarse antecedentes del régimen en estudio, incluso desde la Edad Media:

"Desde el siglo XII se puede seguir en las ciudades alemanas, el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones con varia de nomenclatura.. que respondía a una división efectiva del dominio" (4)

La doctrina germánica indica que ya para fines del siglo XIX existía la propiedad en condominio en el Sur del Imperio y en otras ciudades (Baviera, Baden, Wurtemberg, Sajonia, Nassau, Hesse, etc.).

---

(4) Borja, Op. Cit. p. 28

**d) . España .**

Por lo que respecta a España, ya en el Fuero Juzgo y en los Fueros Viejos, puede detectarse un antecedente regulatorio del régimen en condominio, aunque se hacía únicamente referencia a la copropiedad, soslayándose la división de condominio característica del actual régimen condominial.

Esta línea regulatoria conllevó a la factibilidad de realizar prácticas como la "actio comuni dividundo" que implicaba "la terrible consecuencia de poder obligar a vender su piso a un propietario, por voluntad de cualquiera de los propietarios convecinos"(5). Al observar dicha irregularidad, el Tribunal Supremo dictó jurisprudencia prohibiendo dicha acción, lo que "de facto" otorgó protección al dominio efectivo de los propietarios de su piso o departamento en específico, continuando rigiendo la copropiedad para las áreas de uso común.

**e) . México .**

Dada la inexistencia fáctica del régimen de propiedad en condominio sobre bienes inmuebles en la metrópoli durante la época colonial, puede fácilmente inferirse que en la Nueva España no se encuentra ningún antecedente del mismo.

Aún durante las primeras décadas del México Independiente, no puede ubicarse ningún antecedente que incumba al objeto de estudio de este capítulo.

---

(5) Borja, Op. Cit. p. 32

No obstante, con la promulgación del Código Civil de 1870, puede ya ubicarse un precedente directo del actual régimen de propiedad en condominio. Dicho Código disponía en su artículo 1120 que:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren 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:

1°. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de sus pisos;

2°. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

3°. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;

4°. 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.." (6)

Este numeral se encontraba inspirado indirectamente en el artículo 664 del Código Civil Francés y directamente en el 521 del proyecto del Código Civil Español de 1851, y se ubicaba dentro del capítulo relativo a las servidumbres de medianería.

---

(6). Código Civil de 1870, citado por Borja Martínez, OP. Cit. P. 42

Puede aquí comenzar a observarse el carácter dual de la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio: en tanto que los propietarios tenían obligaciones y derechos respectivos a su parte de dominio exclusivo, tenían a la vez obligaciones correlativas al mantenimiento de las áreas de uso común. Esta postura va en clara oposición a la tendencia existente aun en la España de aquel entonces de considerar a este régimen como una copropiedad simple.

El espíritu del numeral citado fue rescatado por el Código Civil de 1884 en forma íntegra, en su artículo 1014.

Posteriormente el Código Civil de 1932, retomaría nuevamente las ideas regulatorias centrales del artículo 1014 del Código de 1884, sin aportación importante alguna: "La única innovación digna de considerarse en este proyecto es que en lugar de colocar el precepto en el título de las servidumbres, como lo hacían los Códigos de 70 y 84 ...lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en el Código Español de 1888" (7)

Como puede observarse, aún existía cierta tendencia a considerar al régimen de propiedad en condominio como una copropiedad simple, siguiendo el error del legislador español, que no le atribuía aun una naturaleza jurídica sui géneris: ello daba naturalmente pauta a que pudiese de iure, llevarse a cabo la acción divisoria de la copropiedad, lo que, en sí representaba una aberración jurídica.

Tales ineficacias no fueron subsanadas completamente, sino hasta la promulgación de la Ley Sobre el Régimen de

---

(7) Borja, Op. Cit. p. 44

Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales de 1954.

El 16 de noviembre del mismo año, se aprobó un proyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil para configurar su texto actual, que a su vez sirvió de base al artículo 1° de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que vino abrogar a la de 1954, que será objeto de estudio en el capítulo siguiente.

## **I.2. La propiedad**

La concepción romana de la propiedad reviste una especial importancia para lograr una correcta comprensión de este derecho que a su vez, cobra en la actualidad una pujanza singular, dado que el sistema económico imperante en el mundo occidental contemporáneo tiene su sustento primordial precisamente en la propiedad privada. Por ello, se abordará el estudio del presente punto partiendo de la propiedad tal y como la entendían los romanos, para posteriormente incorporar algunas definiciones doctrinarias modernas.

A decir de Beatriz Bravo Valdés, la base teórica fundamental para el estudio de la concepción romana de la propiedad se encuentra en el concepto de posesión, la cual implica un "...poder de asentarse, asentamiento, señorío, poder de hecho sobre una cosa con la intención de tenerla para sí" (8).

(8) Bravo Valdés, Beatriz y Bravo González, Agustín. PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO, Ed. Pax-México, México, 1998, p. 206

Los elementos constitutivos del derecho de posesión en Roma eran el corpus y el animus, siendo el primero un elemento material representado por una relación que se da, de hecho entre el poseedor y el bien objeto de la posesión, y el segundo un elemento volitivo vinculado meramente con la intención del poseedor de detentar el señorío sobre el bien.

No obstante, el hecho de que hubiese posesión, no implicaba la necesaria existencia del derecho real de propiedad:

"Si la posesión y propiedad estuvieran siempre reunidas en las mismas manos, la distinción no sería necesaria; con frecuencia están separadas en dos personas diferentes estando las cosas en manos de quien no es el propietario aunque ejerza sobre las cosas actos de dueño.." (9).

Es precisamente esta falta de identidad que en múltiples ocasiones se da entre poseedor y propietario, lo que otorgó en Roma a la propiedad el estatus de derecho real, en oposición a la posesión que en la opinión de los exégetas romanistas no constituye derecho alguno en el plano formal.

"La posesión no era un derecho. La propiedad en cambio, era indiscutiblemente un derecho" (10).

No obstante, la literatura jurídica romana adolece de una definición específica sobre el derecho de propiedad, caracterizándola únicamente por el "ius utendi" (derecho de usar el bien); "ius fruendi" (derecho de aprovechar sus

(9) Bravo Valdés, Op. Cit. p. 208

(10) Floris Margadant, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, Ed. Esfinge, México, 1997, p. 245

frutos a la mejor conveniencia del propietario), y el "ius abutendi" (derecho a abusar del bien [\*]).

Son tres las características básicas del derecho de propiedad en el contexto romano, a saber:

a) Era un derecho exclusivo, en tanto que se trataba de un derecho individual: únicamente el dueño de la cosa podía gozar de las ventajas conferidas con la adquisición del derecho;

b) Se trataba a la vez de un derecho absoluto oponible "erga omnes", es decir, ningún particular podía restringir las ventajas proporcionadas por el mismo, salvo en casos de naturaleza jurídica especial como la copropiedad y las servidumbres y en aquellos casos en que el interés público así lo exigiese.

c) Era también un derecho irrevocable, entendiendo por irrevocabilidad al hecho de que el bien no podía sustraerse al propietario salvo por un acto en que hubiese intervenido su voluntad o por la misma destrucción del bien.

Existieron, en el entorno romano, diversos tipos de propiedad de los que se derivaban diversos lineamientos del ius civile para su tutela y protección. Estas modalidades de la propiedad eran dos esencialmente:

a) La propiedad quiritaria, basada en el principio del dominio quiritario, definido por Palomar de Miguel como "el

[\*] El "Ius Abutendi", a diferencia de los otros caracteres de la propiedad romana, sí era restringido en algunas ocasiones, por causas de interés público o por afectación de los intereses de terceros (Digesto 43.27.1.7., 8.2.14. etc.)

privilegio en el contenido y la protección del derecho" (11).

En este orden de ideas, la propiedad únicamente podía ser reconocida por el *ius civile* a aquellas personas que tuviesen la calidad de ciudadanos romanos o latinos y que detentasen el "*ius commerci*"; además, para que se diese la propiedad *quiritaria*, era necesario que el derecho real hubiese sido adquirido por uno de los medios reconocidos formalmente por los preceptos del derecho civil.

Cabe hacer mención de que sólo la propiedad *quiritaria* era objeto de protección procesal por parte de las leyes romanas a través de dos acciones diversas: la acción *reivindicatoria* (*reivindicatio*) y la acción *negatoria* (*actio negatoria*).

b) La propiedad *bonitaria*, que a decir de Floris Margadant se desarrollaba paralelamente a la *quiritaria*, "reconocida por el '*ius honorarium*' y protegida por medidas procesales, surgidas no de la ley o de la jurisprudencia, sino de la conciencia jurídica del pretor" (12).

La propiedad *bonitaria* se consolidaba cuando, habiéndose vendido una "*res mancipi*", sin la observancia de la "*mancipatio*" ni la "*in iure cessio*", y siendo, consecuentemente el vendedor aún detentador de la propiedad *quiritaria*, al tratar éste, de mala fe, de recuperar a través de una "*reivindicatio*" la cosa objeto de la compraventa, el pretor concedía al comprador una excepción denominada "*exceptio rei venditae et traditae*" que suspendía la acción

(11) Rojina Villegas, Rafael. APUNTES DE DERECHO CIVIL, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, 1985, s/p.

(12) Palomar de Miguel, Op. Cit. PÁG. 1093.

reivindicatoria y daba a la postre al comprador el derecho de adquirir la propiedad legítima del bien, en cuanto prescribiese el derecho del vendedor. Los plazos de prescripción eran de un año para las cosas muebles y de dos para los inmuebles.

No obstante de ser las dos anteriores las modalidades genéricas de la propiedad, existían paralelamente tipos especiales de la propiedad como la propiedad provincial, la propiedad de los peregrinos (que no son formas de propiedad en estricto sensu [13]), y la copropiedad, que será objeto de estudio aparte en esta tesis por ser un aspecto vertebral de las propuestas recepcionales.

Respecto a los modos de adquisición de la propiedad en Roma, únicamente nos limitaremos a enunciarlos, ya que profundizar en los mismos nos desviaría del objetivo del presente punto. Estos medios de adquisición del derecho real a que hacemos mención pueden clasificarse en: a) Originarios: la ocupatio y la accesion; b) Derivados: la mancipatio, la in iure cessio, la traditio, la adiuicatio, la usucapio y la longi temporis prescriptio (14).

Aunque muchos lineamientos de la propiedad entendida en el sentido romanístico fueron enterrados durante la Edad Media, tanto por la poliarquía política en un primer momento como por el absolutismo en otro, la consolidación en el siglo XVIII de los Estados liberales y la consecuente codificación del derecho privado que cobró auge durante el siglo XIX a partir del Código Napoleón, determinó que se retomaran gran

---

(13) Cfr. Bravo, Op. Cit. pp. 219-220

(14) Cfr. Bravo. p. 223

parte de los lineamientos regulatorios del derecho romano de la propiedad que siguen vigentes hasta la actualidad por ser precisamente la propiedad privada el eje del sistema económico predominante en el orbe entero.

Entre las múltiples definiciones que se han emitido de la propiedad, en la doctrina y la legislación moderna pueden destacarse las siguientes:

El Código Napoleón dice que la propiedad es "el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos" (15).

El Código Civil español de 1889, expresa que la propiedad es "el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes" (16)

En nuestro caso, el Código Civil de 1870, en su artículo 827 estatuye que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las que fijan las leyes", concepto bastante adelantado para su época, si se considera que es el año de 1870 cuando se limita el concepto legal que dio carácter absoluto al dominio.

Posteriormente, en el Código Civil de 1884 prevalece esta definición en el artículo 729, pero con la novedad de que en su artículo 731, se establece que " el propietario es dueño del suelo y del subsuelo", el cual resulta ser más acorde con sus antecedentes de la época colonial, la legislación minera, y la Constitución de 1857.

---

(15) Cit. por de Pina, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, Ed. Porrúa, México, 1997, p. 63

(16) Idem.

De esta forma llegamos al concepto de propiedad que establece el actual Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 830, que al respecto establece: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes". (17)

Esta definición como podemos observar, contiene en esencia los rasgos fundamentales del derecho romano.

En este orden de ideas es de concluir que en el ámbito nacional, las variaciones sufridas no son tan trascendentales desde que se incluyó por primera vez este concepto en el Código Civil de 1870.

Ahora bien, aunque la legislación civil de muchas naciones soslayan la emisión de un concepto definitorio de la propiedad, concuerdan fundamentalmente en que el propietario:

1. Tiene un derecho oponible "erga omnes" sobre el bien objeto de su propiedad;
2. Pudiendo, por consiguiente disponer libremente del mismo;
3. Con las únicas limitantes impuestas por la ley positiva.

Por otra parte, existe en la doctrina privatista mexicana una enorme gama de definiciones del concepto de propiedad de la cuál se revisarán a continuación algunas de las más significativas:

---

(17) Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal. Ed. Sista, S.A. de C.V., México, 1999, pag. 71.

Según Efraín Moto Salazar, la propiedad puede ser entendida en dos sentidos diversos:

“Con frecuencia, la palabra propiedad se usa para significar el objeto que pertenece a alguna persona... en ocasiones la palabra se emplea en sentido económico y entonces significa la relación del hombre con la naturaleza para utilizarla en satisfacción de sus propias necesidades”, y, agrega respecto a la primera acepción enunciada con antelación que, desde el punto de vista legal, la propiedad aparece como “un dominio, es decir, un poder jurídico sobre una cosa” (18).

El elemento del poder jurídico aparece repetitivamente en múltiples definiciones como la de Rafael Rojina Villegas, quien dice que propiedad es “un poder jurídico que, a modo de derecho real ejerce una persona sobre un objeto o cosa que legalmente le pertenece y del cuál puede disponer libremente con las únicas limitantes que la ley le impone” (19)

Juan Palomar aporta importantes elementos a la definición de propiedad al decir que es el “derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de la misma si se encuentra en poder de otro” (20)

Esta última definición amplía la idea del dominio que emana del derecho de propiedad, respecto al cual, el tratadista Puig Brutau señala que la palabra propiedad es la

---

(18) Moto Salazar, Efraín. ELEMENTOS DE DERECHO, Ed. Porrúa, México, 1994, p. 203

(19) Rojina Villegas, Rafael. APUNTES DE DERECHO CIVIL, Op. Cit. s/p

(20) Palomar de Miguel, Op. Cit. p. 1093

empleada para aludir, "al concepto estricto de dominio; es decir, para designar el más amplio interés que podemos tener legalmente protegido con referencia al aprovechamiento de una cosa natural" (21); de lo que claramente se infiere que es precisamente del derecho de propiedad del que se desprende la idea más amplia de dominio sobre una cosa determinada.

De las anteriores definiciones pueden extraerse los siguientes elementos en común:

a) La propiedad es un derecho real, en tanto que es una prerrogativa o conjunto de las mismas que las personas ejercen sobre cosas, bien sean estas muebles o inmuebles;

b) Dicho derecho lo detenta el titular a través de un señorío, que se manifiesta como el mayor poder jurídico susceptible de ser aplicado a una cosa;

c) Tiene la característica de ser oponible erga omnes;  
y,

d) Consecuentemente goza de una protección procesal, intrínseca a la naturaleza jurídica del mismo.

e) Sólo encuentra las limitantes que, por el bienestar de terceros o de la colectividad le imponga la norma positiva.

Por último, cabe en este punto enunciar los modos de adquirir la propiedad, que son a, acorde a la doctrina moderna:

---

(21) Citado por de Pina, Rafael. Op. Cit. p. 65

1. La ocupación, es decir, "La aprehensión de las cosas que no tienen dueño o cuyo dueño se ignora" (22). Los principales requisitos para la adquisición de la propiedad por este medio son: a) Que el sujeto sea capaz y que en ejercicio de dicha capacidad tenga la voluntad de detentar la propiedad de la cosa; b) que las cosas sean jurídicamente apropiables y que carezcan de dueño conocido, y; c) que haya una toma de posesión de la cosa sea en forma material o virtual.

2. La accesión, que se basa en el principio de que todo lo accesorio sigue la suerte de lo principal:

Mediante la accesión, el propietario es dueño a la vez de todo lo que se finque en su predio, así como de todos los frutos que la cosa produzca.

Comúnmente son dos las formas de accesión: la natural y la artificial.

La accesión natural se puede dar por aluvión y por avulsión. Por virtud del aluvión, el dueño de un predio ribereño adquiere la propiedad de aquella fracción de terreno que va formándose de manera paulatina e imperceptible por el depósito de tierras o materiales arrastrados por la corriente del río. En la avulsión, en contraste, el acrecentamiento del predio debe darse de una manera súbita y rápida, y se da cuando hay un desprendimiento de otro predio y pasa entonces a formar parte del predio donde finalmente se anexe. En la accesión artificial, el propietario del bien principal hace suyo aquél bien accesorio que se edifique, plante o siembre en el primero

(22) Pina, Op. Cit. p. 904.

3. La prescripción adquisitiva o usucapión, figura a través de la cual se adquiere el derecho de propiedad con el paso del tiempo y la sujeción a los requisitos legales preestablecidos. En este supuesto, la posesión necesaria para que el bien prescriba debe ser en concepto de propietario, de forma pacífica, continua y pública.

4. El contrato, que es uno de los medios más comunes para adquirir la propiedad. Este es un modo derivado, a título particular, oneroso o gratuito e intervivos. Un ejemplo típico de transmisión de propiedad por contrato, lo es la compraventa.

5. La herencia, que es un medio de adquirir la propiedad a título universal, gratuito, derivado y mortis causa, definido como la transmisión del patrimonio del De Cujus a sus herederos y la sucesión de estos en los derechos y obligaciones de aquel que no se extinguen con la muerte.

Los modos de extinción del derecho real de propiedad son múltiples y pueden ser voluntarios e involuntarios. Entre los voluntarios encontramos a figuras jurídicas susceptibles de extinguir el derecho en estudio: renuncia del derecho, venta, donación, etc. Los involuntarios son aquellos que escapan al factor volitivo del propietario y son la expropiación, la destrucción de la cosa, etc.

Una vez analizados algunos aspectos vertebrales del derecho de propiedad, pasaremos a estudiar la copropiedad a fin de ir delimitando sistemáticamente el objeto de estudio de la tesis.

### I.3. La Copropiedad

La copropiedad, conocida entre los romanos como "communio", se da cuando existe una pluralidad de propietarios sobre un bien determinado, considerado como indiviso.

La siguiente transcripción del Digesto puede coadyuvar a una mejor comprensión del concepto romano de la copropiedad:

"... ciertamente no puede darse la propiedad o la posesión por entero en cada uno de los dos; también, que ningún copropietario puede ser propietario de una parte material de la cosa, sino que tiene la propiedad en una parte indivisa de la cosa entera..." (23)

De lo anterior, se infiere que la copropiedad se encontraba basada en la existencia de una parte ideal que constituía el patrimonio del copropietario, esta parte se denominaba "pars pro indiviso".

La necesidad de regular la copropiedad entre los romanos se dio por la evidente existencia de masas patrimoniales indivisibles, surgidas sobre todo a partir de las sucesiones.

El bien jurídicamente tutelado por el derecho de copropiedad corría la misma suerte de aquellos que eran propiedad quiritaria, imponiéndose únicamente las limitantes al abuso en la disposición del bien, así como a prácticas en detrimento de los intereses de otros copropietarios:

---

(23) Cit. por Bravo, Op. Cit. p. 220

"El copropietario puede hacer el uso normal de la cosa, respetando el derecho de los demás, y se le puede prohibir un uso abusivo o que constituya una innovación en la misma, sin el consentimiento de los demás" (24).

Asimismo, existían dos medios procesales para disolver la copropiedad, estos eran, la "actio comuni dividundo" que diluía la copropiedad entre socios, y la "actio familiae erciscundae", tendiente a dividir la herencia.

Por otra parte, la doctrina contemporánea emite gran cantidad de definiciones acerca de la copropiedad, entre las que se cuentan las siguientes:

Según Valverde, "la copropiedad supone varios sujetos y una sola cosa, y cada sujeto, mejor, cada propietario, lo es del todo y sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los demás; pero al mismo tiempo, es dueño exclusivo de una parte ideal y abstracta de la que puede disponer libremente, y, por tanto, en esta relación jurídica de copropiedad, se ven las mismas condiciones y elementos de la propiedad individual, sin diferencias substanciales, y lejos de ser opuesta a la propiedad singular, es una fase, modalidad o variedad de la misma" (25)

El autor transcrito pone énfasis -acertadamente- en el hecho de que la copropiedad no constituye un derecho real diverso a la propiedad, lejos de ello, aquella constituye un subgénero de ésta.

(24) Bravo, Op. Cit. p. 221

(25) Cit. por De Pina, Op. Cit. pag. 109

Rafael Rojina Villegas afirma que "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o mas personas", y agrega "Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre la parte alícuota" (26).

Palomar de Miguel, por su parte, se limita a expresar que copropiedad es la "propiedad que tienen varias personas sobre un mismo objeto" (27).

Esta última definición es la única de las citadas que soslaya el elemento conceptual de la parte alícuota abstracta sobre la que se finca el derecho de propiedad individual de los condóminos, noción que consideramos importante tratar para fines didácticos

Así, Rojina Villegas nos dice que la parte alícuota es "una parte ideal determinada desde el punto de vista material aritmético, en función de una idea de proporción...Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa, una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos" (28).

La parte alícuota, consecuentemente es una abstracción por que en tanto que la copropiedad se ejerce sobre la

---

(26) Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Ed. Porrúa, México, 1997, T. II, P. 111

(27) Palomar, Op. Cit. p. 326

(28) Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO, Op. Cit. p. 112

totalidad del bien, aún la parte alicuota se encuentra sujeta a ciertas restricciones en cuanto a su tráfico mercantil:

Si alguno de los copropietarios quiere enajenar su parte alicuota, debe notificar previamente a los demás condóminos para que se ejerza el derecho del tanto que es una prerrogativa preferencial que tienen los condóminos para poder adquirir, respecto a terceros, la parte alicuota del enajenante

Ahora bien, es necesario aclarar que no obstante a la restricción determinada por el derecho del tanto, el copropietario tiene el derecho a ejercer el señorío característico de la propiedad sobre su parte alicuota.

Existen en la doctrina dos principios fundamentales que rigen a la copropiedad, y estos son:

1. Respecto tanto a la disposición jurídica como material del bien, todo acto de dominio sobre la copropiedad debe contar con el consenso de los copropietarios para que dicho acto no se encuentre afectado de invalidez;

2. Los actos de administración del bien deben hacerse conjuntamente y en interés general de los condóminos. Es decir, se impone para todo acto de administración de la propiedad común, la comunidad de intereses de los condueños en relación a la voluntad particularizada de cada uno de ellos.

La doctrina y la legislación civil de la mayoría de las Naciones, reconoce la existencia de varios criterios para clasificar a la copropiedad, siendo los más comunes:

1. Copropiedad voluntaria y forzosa. La voluntariedad de la copropiedad se encuentra basada en el principio de que nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión a menos que el bien no fuese susceptible de división. La copropiedad forzosa se da cuando "por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad de llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza" (29). Entre esta última modalidad se encuentra la copropiedad de la pared medianera, ya que no puede haber una división material del bien, ni tampoco existe un procedimiento para obligar a alguno de los condueños a vender al otro.

2. Copropiedad convencional y copropiedad incidental. La primera se funda por la intervención del factor volitivo de las partes que integran un grupo de condueños, la segunda se conforma a raíz de un hecho ajeno a dicha voluntad.

Otro criterio clasificatorio bastante común es el que subdivide a la copropiedad en temporal y permanente, más, tal y como señala de Pina, esta clasificación resulta reiterativa dado que la primera es equiparable a la copropiedad voluntaria y la segunda a la forzosa.

#### **I.4. Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.**

Tras haber analizado a grandes rasgos los lineamientos teóricos de la propiedad y la copropiedad, pasaremos a analizar, conforme a la línea metodológica deductiva que sigue este estudio, la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio, cuyos componentes esenciales son precisamente la propiedad y la copropiedad.

Por principio de cuentas es necesario dejar claramente asentado, que en nuestra legislación no existe una definición precisa de lo que es el condominio.

Etimológicamente condominio proviene de las raíces latinas que le dieron origen a este término "con" que significa **unión, compañía e igualdad** y "dominus" que representa **señor, dueño, dominio**, por lo que la idea sigue siendo respecto de este enfoque etimológico **"el dominio de una cosa que pertenece en común a dos o mas personas"** (30)

José Luis Ordoñez, de una forma bastante concisa describe el tipo de propiedad del régimen condominal atribuyéndole las siguientes características: (31)

1. Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios o casas ubicadas dentro de un mismo terreno; que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenecen a diferentes dueños;

(30) M. Florís Margadant. DERECHO ROMANO. Ed. Porrúa. México. 1992 pag. 243.

(31) Ordoñez Ruíz, José Luis. NUEVO MANUAL PARA LA AUTOADMINISTRACION DE CONDOMINIOS, Ed. Limusa, México, 1994, pp. 21-22

2. En estos edificios o unidades, cada condómino tiene un derecho exclusivo sobre su departamento o casa; pero en las áreas comunes (escaleras, pasillos, azoteas, fachadas, calle de acceso, etc.) comparte la propiedad con el resto de los habitantes.

Por su parte, pierre Poirier señala, "...En razón de que el propietario ejerce su dominio sobre partes propias al mismo tiempo que sobre partes comunes, hemos debido recurrir al derecho romano para encontrar una denominación que - teniendo en cuenta la diferencia de civilizaciones- se aplica, en su esencia, a una noción similar. Este término no es únicamente sinónimo de copropiedad; .."El dominium" es el derecho de propiedad...este llamado al derecho romano establece un matiz, para calificar una institución de derecho moderno que se diferencia de la propiedad ordinaria..la importancia del departamento permite hacer de ella una institución distinta".(32)

De las anteriores afirmaciones, se puede partir para hacer un análisis de la naturaleza jurídica del régimen en estudio.

No se necesita ser un connotado jurista para apreciar que al hablar del régimen de propiedad en condominio se habla propiamente de una naturaleza jurídica dual, que conjunta elementos tanto de propiedad individual como de la copropiedad. Sin embargo, surge aquí el problema de determinar cuál de ambas modalidades es de mayor peso; el problema es planteado por el maestro Borja Martínez del modo siguiente:

(32) Poirier, Pierre. PROPIEDAD HORIZONTAL 'condominium' Ed. ARAYU, Buenos Aires, 1986, PÁG. 45

"La discusión surge cuando se trata de considerar cuál es el elemento de mayor importancia, la propiedad o la copropiedad, para determinar si la institución debe considerarse como una especie de la propiedad o de la copropiedad" (33)

Tal es el problema que a continuación trataremos de resolver, basados en diversas posturas doctrinarias.

Existen dos posturas principales en relación a la naturaleza jurídica del régimen de la propiedad en condominio, a saber

### **1. La Teoría de la Servidumbre.**

Dentro de esta postura doctrinaria se afirma que el régimen de propiedad en condominio se da como un mixtura natural entre los derechos reales de propiedad y servidumbre: en tanto que el derecho individual de propiedad es aplicable al departamento, local o piso de uso exclusivo y sobre el cual el propietario ejerce un señorío legitimado jurídicamente, el derecho de servidumbre se aplica sobre las zonas de uso común: patios, escaleras, pasillos, elevadores, etc.

Como se ha visto con antelación, la legislación mexicana adoptó este criterio formalmente en los Códigos de 1870 y 1884, y puede de su sustancia inferirse que otorga importancia semejante a ambos derechos reales.

---

(33) Borja, Op. Cit. p. 76

## 2. La Teoría de la Comunidad.

Dentro de esta teoría se dan dos vertientes diversas:

a) La que considera al régimen de propiedad en condominio como una copropiedad simple, postura que a nuestro criterio es absolutamente errónea, dado que no puede soslayarse el carácter de propiedad individual al piso, departamento o local en concreto: si se diese una comunidad absoluta se incurriría en un supuesto de inseguridad jurídica, ya que podría ejercerse fundamentalmente la *actio communi dividundo* pudiendo, por ende, los condueños obligar, mediante su consenso a alguno de los propietarios a enajenar su propiedad, aún en contra de su voluntad.

b) La que sostiene que se trata de una copropiedad *suigeneris*, en la que conviven tanto la propiedad individual del departamento, local o piso, como la copropiedad respecto a las áreas de uso común.

Esta postura sostenida por autores como Castán Tobeñas y Casado Pallares, tiene más consistencia lógica-jurídica que las anteriores, aunque sigue atribuyendo más importancia conceptual a la copropiedad que a la propiedad entendida en un sentido individual.

Se infiere además una **tercera teoría**, diversa a las anteriores, sostenida, entre otros por Fernando Puig y Peña y por el propio Borja Martínez. El primero de dichos autores señala textualmente:

"...la propiedad horizontal es una FORMA ESPECIAL DE PROPIEDAD, en la que cada uno de los dueños de los pisos

tiene el dominio exclusivo sobre el mismo, y al mismo tiempo existe entre todos un derecho conjunto de copropiedad sobre los elementos comunes..." (34)

Desde la óptica de este trabajo recepcional, esta tercera teoría es la acertada, en razón de que en el régimen de propiedad en condominio, se persigue primordialmente la protección de la propiedad exclusiva de los condóminos y la copropiedad es una suerte accesoria del primero: la presencia de la copropiedad es efecto y no causa, por lo que aunándonos al criterio de Borja Martínez consideramos al régimen multicitado como una forma sui-géneris de la propiedad.

**I.5. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 2 de diciembre de 1954.**

En sus siete capítulos con 47 artículos y dos transitorios esta ley regula todo lo relativo a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que debe reunir la escritura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes y reconstrucción del condominio; destacando lo siguiente:

Como fundamentalmente en un condominio lo que se administra son las áreas, instalaciones y servicios comunes, a éstas se aplican las reglas de la copropiedad, las cuales en su mayoría se encuentran en el capítulo segundo.

(34) Puig, cit. por Borja, Op. Cit. p. 65

Para tal efecto al administrador se le otorgan facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas (capítulo tercero, artículo 30)

En esta ley, al administrador se le equipara al gerente de una sociedad, estableciendo el artículo 31 las funciones que debe desempeñar, por lo que los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de estas funciones son los que se deberán tratar en asamblea general que se celebrará cada vez que sea necesario, o cuando menos una vez al año.

Las convocatorias se harán por el administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de celebración de la asamblea, y sus resoluciones obligan a todos los condóminos incluyendo a los ausentes o disidentes.

Desde luego, se establecen en el artículo primero los casos en que se puede originar el condominio, y en el artículo segundo los requisitos que forzosamente deberían de constar en la escritura constitutiva, como por ejemplo la situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio y de cada uno de los pisos, departamentos, vivienda o local, así como de las áreas e instalaciones comunes.

De la misma forma, el artículo 34 establece que el Reglamento obligatoriamente debía de contener: La forma de designación y facultades del administrador, bases de su remuneración, y forma de su remoción, la forma y proporción de las aportaciones para los gastos comunes, forma de convocar asamblea por los propietarios, persona que presidirá

la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones en los casos que la ley exija una mayoría determinada, y en general los derechos y obligaciones de los propietarios (art. 34)

En cuanto a los gastos, obligaciones fiscales y controversias, se establece que cada condómino contribuirá en proporción al valor de su propiedad, y para efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, comprendiendo en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir

Por lo que se refiere a los gravámenes, se establece que estos son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual, por lo que cada propietario responderá solo del gravamen que corresponda a su propiedad, teniendo por no puesta toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad para responder de un gravamen anterior a la compraventa.

Para el caso de controversias, estas se decidirán en juicio sumario, siendo competentes para conocer de ellos los jueces de lo civil (art. 42)

Finalmente el capítulo séptimo establece las reglas para el caso destrucción, ruina y reconstrucción del edificio.

En síntesis éste es el contenido de la Ley de Condominio de 1954, la cual obedece a las circunstancias y condiciones del momento en que fue promulgada.

A 46 años de su emisión es evidente que hoy la veamos con errores, como la tendencia a resolver por unanimidad asuntos como la modificación de las escrituras, reglamento o destino de las áreas comunes, etc., sin embargo esta era la forma de tratar los asuntos condominales en aquellos tiempos.

Un ejemplo de ello lo tenemos en el caso argentino, que en su ley 13.512 del año 1948, el artículo 7° en segundo párrafo establece que toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin autorización de todos los propietarios. (35)

En forma semejante a nuestra legislación en cuanto a las atribuciones otorgadas al administrador, el artículo 10 de la citada ley establece lo siguiente:

"Artículo 10. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios por mayoría de votos. .."  
(36)

Estos y otros aspectos abordaremos en los capítulos siguientes al analizar la ley de 1972, la ley de 1998, y sus respectivas reformas, tratando de observar la evolución que ha experimentado nuestra legislación hasta la actualidad.

(35) Gariboto, Rosa Ana y Dibar, Alberto Ramón. PROPIEDAD HORIZONTAL, Editorial Abeledo-Perrot, Argentina, 1985, pág. 16.

(36) Idem. pág. 32.

## C A P I T U L O   I I

### **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 22 DICIEMBRE DE 1972**

#### **II.1. Descripción general**

A fin de tener un marco de referencia en cuanto a lo que es el régimen de propiedad en condominio y como se lleva a cabo su administración, en este punto se hará una revisión de la estructura general de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 22 de diciembre de 1972, por ser el antecedente inmediato de la nueva Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal.

Como nota aclaratoria, cabe apuntar que esta ley sufrió sendas reformas en 1974, 1985 y 1986, cuya estructura no será analizada por no ser relevantes para el caso. Por ende, el texto a que haremos referencia será el vigente hasta antes de las reformas de 22 de junio de 1993 que son, de hecho el eje sobre el que giraron las modificaciones que dieron origen a la ley de 1998 y sus reformas de 1999, que serán objeto de estudio en los capítulos III y IV de este trabajo.

Así, el artículo primero de esta Ley determina el supuesto genérico de la existencia del Régimen de Propiedad en Condominio, diciendo que éste se da: "cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma horizontal, vertical 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" y que en dicho supuesto "cada uno de éstos tendrá un derecho singular

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

Puede observarse a primeras luces, que el legislador adopta, acerca de la Naturaleza Jurídica del régimen en referencia, la postura que lo califica como una forma especial de la Propiedad, en la cuál, el detentador del derecho real de propiedad puede enajenar libremente, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos la parte correspondiente a su dominio exclusivo, es decir, este dominio adquiere la característica de ser “erga omnes”. Por otra parte, la ley caracteriza a la copropiedad correlativa como pro-indiviso al decir que “la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división”.

Consecuentemente, el objetivo del Ordenamiento es regular lo correlacionado a la construcción y operatividad de los inmuebles enmarcados dentro del régimen descrito.

Los ocho capítulos de la Ley (el último de ellos adicionado por decreto de 9 de mayo de 1986), contemplan la siguiente temática regulatoria:

El capítulo primero establece las diversas causales que podían dar lugar al régimen de referencia. En este orden de ideas, bajo la perspectiva de esta Ley, la propiedad en condominio podía originarse al tenor de lo dispuesto en el numeral segundo, a saber:

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

2. Cuando los departamentos, viviendas, casas o locales -es decir, la parte correspondiente a la propiedad privada en exclusivo- se destinen a la enajenación a personas distintas, y;

3. Cuando el detentador del derecho de propiedad de un inmueble, enajene a diferentes personas los departamentos, casas o locales, siempre que existieren zonas de uso común.

El primero de estos tres supuestos suele darse principalmente en el caso de sucesiones cuando concurren sobre un bien inmueble adjudicados diversos; al segundo caso concurren los particulares dedicados al fraccionamiento y construcción de edificios y unidades habitacionales, en tanto que el tercer supuesto incumbe a aquellos particulares que optan por la enajenación del inmueble de su propiedad bajo el régimen de condominio

El mismo capítulo de la Ley establece en el artículo 3° que, previamente a la constitución del régimen, la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, debía expedir una declaración donde se aceptase el proyecto por ser viable y compatible con las diferentes disposiciones en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y servicios públicos.

La voluntad de los propietarios o copropietarios de constituir el régimen de propiedad en condominio debía

constar en escritura pública (artículo 4°). Los requisitos formales de la misma varían considerablemente en comparación a la ley de 1954, no obstante a que la Ley de 1972 "incorpora, incluso, los artículos 3°. y 4°. de la Ley del 54, que hablan sobre la incorporación del plano general, los planos por propiedad, los planos de áreas comunes y el reglamento de la escritura pública" (37)

De acuerdo a esta Ley, entre los requisitos legales que debía reunir el acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio, pueden mencionarse:

1. La descripción extensional del terreno correspondiente al condominio;

2. Constancia de haber obtenido la declaratoria del Departamento del Distrito Federal descrita con antelación y de que las autoridades competentes han expedido las licencias y permisos correspondientes;

3. La descripción general de los materiales y las construcciones así como la correspondiente a cada uno de los departamentos, casas y locales que se integren al régimen;

4. El valor nominal de los bienes de dominio exclusivo y la parte proporcional de los bienes comunes;

5. El destino que se le dará al inmueble;

(37). Partido del la Revolución Democrática. COMPARACION DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE 1954 CON LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, 1992, s/p.

6. Los bienes de propiedad común, destino y especificación;

7. Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados por concepto de construcción y vicios de la misma;

8. Los casos y condiciones en que podría modificarse la escritura.

La escritura debidamente requisitada debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (art. 5).

La extinción voluntaria del régimen debe contar con el consenso mínimo de un 75% de los condóminos(art. 7).

A decir de algunos autores, "la primera aportación importante de la ley está contenida en su artículo noveno, cuando se establece como de utilidad pública tanto al régimen de propiedad en condominio como la regeneración urbana"(38).

Y es que, en efecto, y aunque esta disposición tenía la finalidad directa de reactivar el valor mercantil del suelo en zonas degeneradas, sin duda alguna esto era en beneficio de las clases desposeídas asentadas en dichas zonas.

Al tenor de este numeral (el noveno) se establecía lo siguiente:

"El Departamento del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la

(38). Partido de la Revolución Democrática, OP. CIT. s/p.

construcción de condominios", y "quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona". (39)

Este último ordenamiento, representa, de paso, un precepto reivindicador de la garantía constitucional correlativa a la vivienda.

El capítulo segundo, por su parte, define al condómino como la persona física o moral que, en calidad de propietario, este en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales que se integren en un régimen de propiedad en condominio.

Además, señala cuales son los bienes en común (art. 13), entre los que pueden mencionarse: 1. El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y estacionamientos de uso general; 2. Construcciones destinadas a la habitación y estancia del portero y vigilantes, servicios comunes e instalaciones generales; 3. Obras de uso común; y, 4. Cimientos estructuras y techos de uso general.

En este como en muchos otros aspectos, nuestra legislación sigue la tradición belga de ejemplificar

(39) Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal. Editorial PAC, S.A.de C.V., pág. 11, México 1997.

las partes comunes, toda vez que la enunciación de las mismas no tiene un carácter taxativo.

El artículo 15 refiere que aunque se renuncie a un bien o servicio común, ello no exenta al condómino renunciante del cumplimiento de lo pactado en las escrituras. Asimismo, el numeral dieciséis dispone que ningún condueño puede restringir o hacer más oneroso a los demás el uso de las propiedades comunes.

Esta ley establece a su vez que el condómino puede enajenar libremente la totalidad del bien inmueble objeto de su propiedad exclusiva, vedándole no obstante, de la enajenación o arrendamiento parcial que pudiese recaer en habitaciones, cuarto de servicios o cajones de estacionamiento.

En términos semejantes el artículo 4° de la ley 13.512 argentina establece que "cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo"(40)

El condómino, así como el cesionario del uso del bien establecerán, consensualmente quién se hará cargo del cumplimiento de las obligaciones correspectivas y de la participación en las asambleas, siendo en todo caso, ambas actuaciones solidarias para efectos legales (art. 17)

El artículo 18 era una aportación de esta ley en relación con la del 54 al establecer en forma pormenorizada de lo expuesto en el numeral noveno previamente analizado:

(40)Garabitto Rosa Ana y Ramón Dibar, Alberto. Op. Cit., pág. 13.

"establece que, para el caso de vivienda construida por organismos oficiales, será reglamentado el derecho de preferencia establecido en el artículo noveno que se refiere a la regeneración urbana, es decir, a quien se le concede el primer derecho a adquirir la vivienda y es el inquilino que esté al corriente en sus pagos y que haya vivido por lo menos un año en la propiedad"(41). Se establece un segundo derecho del tanto a favor de otro inquilino que radique en la misma zona.

Los artículos 19 y 20 hacen referencia también al derecho del tanto, estableciendo el primero la obligación del dueño del inmueble de notificar el interés de venta al inquilino y el segundo la obligación correspectiva del notario de verificar que dicho derecho se haya ejercido. En el caso de que no se hubiere ejercido, el organismo de vivienda se encontrará en las mismas condiciones que el adquirente, pudiendo, consiguientemente el citado órgano, ejercer la subrogación.

Asimismo, y en observancia al carácter social de la propiedad condominal, se limita al condómino para la adquisición de más de un departamento, casa o local construidos por un organismo de vivienda, facultándolo para ello sólo en el caso de que éste sea ocupado por otras personas de su familia (art. 21).

El artículo 22 tiene como finalidad garantizar el uso del inmueble para los fines expresamente convenidos, en observancia de la moral, las buenas costumbres y el bienestar de los demás condóminos. En este punto, su correlativo en la

(41). Partido de la Revolución Democrática, OP. CIT. s/p.

ley argentina 13.512, lo encontramos en su artículo 6°.

Se establece en forma expresa, al igual que en la legislación internacional, que los condóminos que habiten la planta baja o alta no hagan uso exclusivo de los bienes en común (art. 23).

El mantenimiento, uso y reparación de las propiedades exclusivas de los condóminos no debe afectar en modo alguno el uso de las demás propiedades (art. 24).

Las obras de reparación de los bienes comunes, debe llevarlas a cabo el administrador, previa anuencia del Departamento del Distrito Federal y del Comité de Vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando este no baste o sea preciso efectuar obras no previstas debe concurrir la asamblea de condóminos a fin de que ésta decida en forma definitiva (art. 26 frac. I).

Los vicios del inmueble deben, en primera instancia ser reparados por el enajenante y en su defecto por los demás condóminos, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél. En el caso de que no se pudiera requerir al enajenante la reparación se hará uso de la fianza establecida en el cuarto numeral (art. 26 frac. II).

Las reparaciones y mejoras voluntarias deben concurrir con la aprobación de al menos el 75% de los condóminos (art. 26 frac. III)

El artículo 26 in fine, prohíbe las obras que puedan poner en riesgo la estabilidad y conservación "o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el

uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda casa o local", esta prohibición para los últimos casos queda eximida si se cuenta con el consenso de los condóminos o bien cuando se indemnice al afectado a su plena satisfacción.

El capítulo tercero establece los lineamientos operativos de la Asamblea de condóminos así como de las funciones del administrador.

Define, en primera instancia a la Asamblea como "el órgano supremo del condominio", y las divide en dos modalidades:

a) Asambleas de grupo, en las cuales participan solo los condóminos a quienes incumben las obras o mejoras relativas a áreas de uso común, y;

b) Asambleas generales que deliberan acerca de casos que conciernen a la totalidad de los condóminos debiendo celebrarse al menos una cada año.

Las reglas generales para ambos tipos de Asambleas, son enunciadas en las nueve fracciones del artículo 27, destacando las siguientes:

1. Cada condómino goza de un número de votos proporcional al valor de su departamento, vivienda casa o local. En el caso de que el derecho ejercido sobre éste se vincule directamente a crédito hipotecario o a compraventa con reserva de dominio, el condómino en referencia tendrá votos sólo atendiendo a la parte proporcional del precio del inmueble que haya cubierto, por ende, al acreedor le corresponde los votos en la parte proporcional del precio

que aún no ha sido cubierto por el deudor (fracciones II y III)

2. La regla general para la votación es que ésta sea nominal, personal y directa, cuyas resoluciones se tomarán por una mayoría simple, salvo aquellos casos, en que la ley o el reglamento del condominio determine una mayoría especial. Cuando, por el valor de su departamento, vivienda, casa o local, un condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá de la anuencia del 50% de los votos restantes, previéndose para el caso de no llegarse a acuerdo válido a que el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios puedan conciliar sus discrepancias ante la Procuraduría Social, o en su caso, al arbitraje o ante los tribunales competentes del Distrito Federal, pudiendo los minoritarios nombrar representante legal (fracc. IV a VI).

3. Las asambleas se presidirán en los términos establecidos por el Reglamento interior, pero en todo caso el Secretario de las mismas debe ser el administrador, que llevará un libro de actas aprobado por el Departamento del Distrito Federal. También el secretario debe tener a la vista tanto de los condóminos como de los acreedores el libro de actas teniendo la obligación de notificar a éstos de las resoluciones tomadas en las asambleas.

En lo referente al quórum de las asambleas, el artículo 28 dispone que si la asamblea responde a primera convocatoria, debe ser del 90% de los condueños, si responde a segunda convocatoria del 51%, y si respondiese a tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes, surtiendo las resoluciones efectos para el

total de los condóminos, aunque no hayan asistido a la Asamblea o disientan con las resoluciones de la misma.

El artículo 29 reafirma el carácter de órgano supremo de la Asamblea enlistando sus facultades, entre las que destacan:

La libre remoción del administrador así como la fijación de la remuneración al mismo, que es renunciable de modo volitivo; realizar el deslinde de responsabilidades del administrador y de la Asamblea; nombrar y remover libremente al Comité de Vigilancia, constituido por un máximo de tres personas; determinar la clase y monto de las garantías que debe otorgar el administrador para garantizar el buen desempeño de su cargo; examinar y discutir documentos a cargo del administrador tales como el estado de cuenta y el presupuesto de gastos para el año siguiente; determinar el monto de los fondos de gastos de mantenimiento y administración y de reserva, debiendo este último, cuando no se utilice, invertirse en valores de renta fija; tomar las providencias legales correspondientes a infracciones del administrador al acta constitutiva, reglamento o demás disposiciones legales correlativas; deliberar sobre los asuntos vedados legalmente al administrador y modificar el acta constitutiva y el Reglamento Interno.

Las atribuciones del administrador pueden sintetizarse del modo siguiente: (42)

- Llevar registro de acreedores que deseen asistir a las asambleas;

(42) Cfr. Partido de la Revolución Democrática, Op. Cit. s/p.

- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;

- Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

- Recabar y conservar libros y documentos del condominio disponibles a la consulta de los condóminos;

- Atender a la operación de las instalaciones y servicios generales;

- Realizar todos los actos de administración y conservación;

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

- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar;

- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración con cargo al fondo;

- Entregar mensualmente a cada condómino, estado de cuenta personalizado;

- Convocar asambleas;

- Exigir cumplimiento a los infractores;

- Cuidar de la observancia de las obligaciones y la norma;

-Realizar las funciones y cumplir con la responsabilidad que le asignara la escritura y el reglamento.

Por otra parte, el Comité de Vigilancia tiene una serie de atribuciones encaminadas a la supervisión de las funciones desempeñadas por el administrador, desde el cumplimiento y ejecución de las resoluciones de la asamblea, hasta la revisión del desempeño en el manejo de los fondos de gastos y reserva, incluyendo, evidentemente, la facultad de citar al administrador a comparecer ante la Asamblea de condóminos, cuando esto fuese necesario.

Por último, en este capítulo de la Ley se dispone que el administrador, en su carácter de apoderado legal, tiene el poder de imponer decisiones de carácter obligatorio a los condóminos.

El capítulo cuarto, integrado en exclusiva por el numeral 34 siguiendo la tradición internacional, establece el contenido mínimo requerido en el reglamento del condominio que debe incluir: derechos y obligaciones de los condóminos en relación a los bienes de uso común; las medidas para la mejor administración del condominio; disposiciones para la integración, organización y desarrollo de la comunidad; forma de convocar a las asambleas; designación del administrador y enunciamento de sus facultades; requisitos de reunir por parte de la administración así como las bases remuneratorias al administrador; la determinación de los casos en que procede la remoción del administrador; la designación, otorgamiento de facultades y casos en que procede la remuneración del comité de vigilancia, y las materias reservadas a su favor por la escritura y la ley.

El capítulo V denominado "De los gastos, obligaciones fiscales y controversias", comprende los artículos 35 al 41 cuyo contenido principal se sintetiza a continuación.

El numeral 35 preceptúa que las contribuciones de los condóminos debe destinarse a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva.

Al contenido del artículo 36, ya se ha hecho referencia al analizar el artículo 27.

El artículo 37, por un lado establece que el incumplimiento en el pago de las obligaciones generará intereses al tipo legal, y por otro establece el carácter coercitivo que responde al incumplimiento de las obligaciones condóminales por tres meses o más. Dicho incumplimiento da origen a la acción ejecutiva civil sobre los saldos incumplidos.

El incumplimiento reiterado\* de las obligaciones condominiales, otorga a los demás condóminos el derecho de exigir al condómino incumplido la venta de sus derechos. Para tal resolución debe concurrir al menos el 75% del total de los condóminos (art. 38). Asimismo, si el incumplimiento corriese a cargo de un ocupante no propietario del inmueble, los condóminos pueden demandarlo previa conformidad del condómino para que lo desocupe, o en su defecto y ante la negativa del propietario, proceder en contra de éste y el ocupante en los términos del artículo 38 (art. 39).

\* Ver comentario en el capítulo IV.

El artículo 40 hace referencia a que las cargas tributarias y los pagos a tesorería deben ser pagados por separado por cada propiedad, exceptuando aquellos concernientes a las áreas de uso común.

Las controversias derivadas de la ley, deben, al tenor del artículo 41 ventilarse, ya sea mediante el arbitraje o ante los tribunales competentes. En este punto es importante recordar que de acuerdo a la tradición internacional, nuestra ley de 1954, otorga competencia a los jueces civiles para resolver las controversias mediante juicio sumario.

El capítulo VI aborda el tema de los gravámenes que, "son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio", es decir, se pagan individualmente y cualesquier acto de solidaridad o mancomunidad estará afectado por invalidez jurídica (art. 42).

El artículo 43, por su parte establece que los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley, y demás disposiciones legales, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros. La inscripción de éste gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a obtener el pago de los adeudos pendientes por conducto del administrador o el Comité de Vigilancia.

El capítulo VII emite la pauta legal a seguir en caso de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.

El artículo 44 establece que el 51% de los condóminos deciden sobre la reconstrucción, división o venta del condominio si éste se destruyera totalmente o en sus tres cuartas partes. Si no es completa la destrucción, decidiría el 75% de los condóminos. Si en ambos casos la opción resuelta fuera la reconstrucción, la minoría deberá coadyuvar al logro de ello o vender sus derechos. La venta podrá ser en favor de la mayoría si en ella convienen con la minoría, pero si pasados seis meses no la han logrado los minoritarios, ésta será obligatoria a precio de avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria.

En la misma línea, y para el caso de que el condominio estuviese en condiciones ruinosas o vetustas, una mayoría del 51% decidirá el destino del condominio, y la minoría deberá someterse en términos similares a los expresados en el artículo 44 (art. 45).

El último capítulo de la ley, es una addenda publicada en el Diario Oficial de la Federación del 9 de mayo de 1986, y se denomina "Del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal", que surge como una demanda social ante la crítica situación que en materia de vivienda se enfrento con posterioridad al terremoto de 1985.

Al tenor de lo dispuesto en este capítulo, al régimen condominal vecinal se le otorgó una naturaleza jurídica especial rigiéndose tanto por la ley, como por lo dispuesto en la declaratoria que le dio origen y otras disposiciones jurídicas relativas.

Eran cinco los supuestos en que podía constituirse este régimen excepcional: 1. Cuando, atendiendo a ese fin el

D.D.F. o los órganos de vivienda enajenaran a los particulares bienes inmuebles; 2. Cuando para efectos de financiamiento de estos inmuebles participara bien el D.D.F. o cualesquier organismo de vivienda; 3. Cuando los ocupantes o inquilinos de dichos inmuebles los adquieran con la intervención de los órganos y/o autoridad antes mencionada; 4. Cuando se enajenen inmuebles y predios incluidos en los Programas Habitacionales del Departamento del Distrito Federal; 5. Cuando los inmuebles dedicados a casa habitación cambien al régimen de propiedad condominal (art. 47).

Este Régimen sólo podía, por ministerio de ley, constituirse sobre viviendas de interés social y sus locales anexos, estableciendo la obligación a cargo del Departamento del Distrito Federal de hacer declaratoria con las especificaciones para la administración del inmueble, que en todo tiempo debían favorecer a los propios beneficiarios (arts. 48 y 50).

Tras haber analizado a groso modo la estructura de la ley de 1972, con sus respectivas reformas hasta 1992, pasamos a hacer una revisión crítica de las lagunas que en nuestro concepto adolecía dicho texto legislativo

## **II. 2. Lagunas de la Ley de 1972.**

En este punto se revisarán las que al criterio de este trabajo, son lagunas contenidas en el texto analizado en el reactivo inmediato anterior.

Con fines metodológicos, se dividen estas lagunas en tres rubros:

a). Las concernientes al derecho del tanto de los condóminos;

b). Las vinculadas a las asambleas de condóminos;

c). Las referentes a la falta de mecanismos adecuados de resolución de controversias entre los condóminos.

Entre las señaladas en el inciso a), encontramos que el artículo 18, señalaba, como se ha analizado en punto precedente la existencia de un derecho del tanto en segundo grado para un inquilino residente en la zona. No obstante, el mismo numeral se contradice en su segundo párrafo que establece que el primer derecho del tanto corresponde al inquilino y el segundo al organismo de vivienda que construyó o financió el condominio.

Cabe recordar que el derecho del tanto pertenece al ámbito de la copropiedad, y por lo tanto el estatuido en favor de los arrendatarios no era sino el derecho de preferencia, confusión que no se viene aclarar sino hasta con las reformas de 1999.

En lo que respecta a nuestro inciso b), encontramos que el artículo 27 en su fracción segunda, da pie a interpretaciones oscuras, tendenciosas e inequitativas, ya que el número de votos en la Asamblea por parte de los condóminos está supeditada al valor de su inmueble en proporción al valor total del condominio. La praxis indica que algunos condóminos presumen tener un número mayor de votos al ejercido por los demás condóminos alegando que su proporción es mayor que la de aquellos, aún en contra de lo asentado en la escritura constitutiva.

Esta omisión, como se verá más adelante fue subsanada en virtud de las reformas de 22 de junio de 1993, señalando que la proporción de propiedad del condómino debe acreditarse en base a lo asentado en el título de propiedad.

Consiguientemente, si en vísperas o durante la celebración de la asamblea, un condómino exige el ejercicio de un número mayor de votos, debe exhibir el título que acredite el valor de sus derechos. Fuera de ello, cualquier objeción debe tenerse por no válida.

Asimismo, es inequitativa la práctica de que en la destitución del administrador o funcionarios condóminales se cuenten los votos atendiendo a la proporción del valor de los derechos de los diferentes condóminos, ya que, en tal supuesto pueden ocurrir destituciones arbitrarias que respondan a fines extrajurídicos como la antipatía personal o la contraposición de intereses de las mayorías con las minorías.

En este orden de ideas, y ante la importancia del problema que planteaba esta laguna legislativa, las reformas que se analizarán en el siguiente capítulo establecieron que para los casos mencionados, el voto será unitario. Esto, sin duda alguna fomenta la tan necesaria democratización al interior de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

También, respecto a las asambleas generales, existía la omisión -a nuestro criterio importantísima- de la necesaria y obligatoria presencia de la autoridad del Distrito Federal en las mismas para dar a sus resoluciones, cualesquiera que estas fuesen, una mayor fuerza coactiva ya que, infortunadamente y en la mayoría de los casos la disidencia

condominal no acata las disposiciones ante el conocimiento de los dificultosos mecanismos para hacerlas valer jurídicamente.

Esta laguna también fue subsanada en cierto modo con las reformas del 93, con la adición de un tercer párrafo al artículo 28 para que el administrador o en su caso el 25% de los condominios, pudieran requerir la presencia de un notario o un representante de la Delegación Política correspondiente a fin de constatar el quórum, el resultado de la elección de administrador y del comité de vigilancia, y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable del condominio.

Otra laguna que trató de ser subsanada por las reformas de 1993, versa en el hecho de que el nombramiento de los administradores condominales, debiera registrarse obligatoriamente ante la autoridad. En este sentido como se verá más adelante, la reforma que al respecto se hizo a la ley en 1993, resultó insuficiente, ya que el registro de la administración ante el D.D.F. quedó como optativa (art.30), lo que, de paso, daba lugar a que, bien en las asambleas o en el proceder de las administraciones se dieran conductas en detrimento de la legalidad y probidad en el manejo del condominio.

Ahora bien, y respecto a nuestro inciso c), la ley adolecía hasta antes de las reformas de 1993, de una instancia conciliadora de los intereses en pugna de los condóminos. Esta laguna vino a ser subsanada parcialmente por el artículo 41 que otorgaba la mencionada facultad al Distrito Federal. Es claro que esta figura era necesaria dado lo arduos, largos y costosos que son los procesos

jurisdiccionales, que no tienen sentido tratándose de casos de fácil solución. Este punto finalmente se viene a resolver en la actual Ley con el capítulo relativo al procedimiento conciliatorio y arbitral.

### **II.3. Circulares y Acuerdos del Departamento del Distrito Federal (hoy Gobierno del Distrito Federal).**

En este punto revisaremos una serie de acuerdos y circulares que pormenorizan el contenido de la ley en referencia, con la finalidad de tener una visión más amplia del marco jurídico del régimen de propiedad condominal.

Mediante Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 15 de julio de 1973, se otorgó al Jefe de la Oficina de Asuntos Notariales y Jurídicos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno del entonces Departamento del Distrito Federal, para que "en representación del Gobierno del Distrito Federal, autorice libros de actas de la Asamblea General de Condóminos así como el de Registro de Acreedores"(43), a que la ley hacía referencia en su capítulo tercero.

El 28 de diciembre de 1984 y obedeciendo a las premisas de simplificación administrativa, se promulgó un Decreto que autorizaba la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles hasta entonces arrendados sin la obtención de la declaratoria y requisitos formales establecidos en el artículo 4°. de la Ley.

(43) Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, D.D.F., 15 de julio de 1993.

Tal fue el caso de los conjuntos habitacionales propiedad del Instituto Mexicano del Seguro Social e Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, que en esa época iniciaron materialmente la desincorporación de su estructura jurídica.

Esta disposición operaría para aquellos bienes inmuebles arrendados durante cinco años atrás y se encontrará supeditada al acuerdo entre arrendatarios y propietarios, así como a la susceptibilidad de una cómoda división del inmueble a juicio del entonces Departamento del Distrito Federal. Los interesados podían hacer valer los derechos emanados de éste decreto durante un año posterior a su publicación.

Esta disposición se vio prorrogada hasta el 30 de diciembre de 1988 en virtud de un Decreto publicado el 27 de diciembre de 1985, denominado como: "Decreto de Reformas y adiciones a diversas disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento".

De los Decretos anteriores se derivó la promulgación del denominado "Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación" publicado a modo de circular (Num. 1(9) 85), el 29 de abril de 1985, que estableció un Procedimiento Administrativo para la Constitución del Régimen Condominal en las circulares referidas, estableciendo su gratuidad y libertad de cargas tributarias de cualquier índole.

Mediante la Circular 1(11)85 publicada por primera vez en la Gaceta del D.D.F. el 26 de junio de 1985 se estableció la susceptibilidad de constituir el régimen multicitado en

inmuebles arrendados que contasen con locales comerciales en planta baja y con vista a la calle. El instructivo para la constitución condominal de inmuebles en este supuesto normativo se publicó en la Circular 1(8)86, que apareció por primera vez en la Gaceta Oficial del D.D.F. el 28 de abril de 1986.

Con la finalidad intrínseca de reactivar el valor mercantil de los inmuebles afectados por el Decreto de congelación de rentas de 8 de mayo de 1946, el 16 de noviembre de 1987 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un decreto, cuyo artículo 1°. expresaba a la letra: "Se autoriza la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición, por parte de los ocupantes de las viviendas y locales comerciales que estén integrados a éstas, preferentemente aquellas que quedaron sujetas al régimen de rentas congeladas derivadas de los Decretos del Honorable Congreso de la Unión, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 8 de mayo de 1946, el 31 de diciembre de 1947 y el 30 de diciembre de 1948" (44).

Este programa preveía el otorgamiento de apoyos financieros a los ocupantes a través del Comité Técnico de Distribución de Fondos del Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano. Como consecuencia de dicho Decreto, muchos inmuebles pasaron a constituirse como condominios.

El 10 de octubre de 1990 se publicó el denominado como Acuerdo por el que se establecen facilidades administrativas y fiscales para el cambio de régimen a condominio y

(44) Diario Oficial de la Federación, 15 de noviembre de 1987, p. 99.

beneficios fiscales para favorecer a los inquilinos en la compra de vivienda propia. En virtud de dicho Acuerdo, se estableció que, de reunir los inmuebles la debida requisitación, las Delegaciones del D.D.F. darían celeridad al otorgamiento de las licencias correlativas y se estimularía fiscalmente a los beneficiados por el Acuerdo, con la exención del 50% del Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles para el caso de que el valor total de la propiedad no excediese de doscientos millones de pesos.

El instructivo para la operación de dicho Acuerdo se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de noviembre de 1990. Mediante un Acuerdo publicado en el Diario Oficial el 15 de julio de 1991, se preceptuaron facilidades para la constitución del régimen condominal en conjuntos habitacionales financiados por INFONAVIT.

Estas facilidades consistieron fundamentalmente en la desregulación y la desgravación de cargas tributarias relativas a la constitución legal del régimen. Se le establecía una vigencia hasta el 31 de diciembre de 1991, que fue prorrogada, también mediante Acuerdo de 24 de diciembre de 1991, hasta el 31 de diciembre de 1992. Hubo una nueva prórroga publicada en un Acuerdo el 11 de febrero de 1993, que amplió su vigencia hasta el 31 de diciembre de 1993.

Finalmente y con posterioridad a la promulgación de las reformas a la Ley sobre el Régimen Condominal que se analizan en el capítulo siguiente, el 15 de diciembre de 1993 se publicó un Acuerdo cuyo artículo 1º. dispone: "Se delegan en la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal en los artículos 30 y 41 de la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad

en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal y al registro de administradores de condominios"(45).

Sin embargo, el artículo 2º. le resta importancia al disponer que las facultades delegadas pueden sin perjuicio de la legalidad ser ejercidas por la Jefatura del Departamento del Distrito Federal, lo que viene a ser resuelto por la Ley vigente y la de la propia Procuraduría Social al establecer en forma expresa tal facultad a favor de ésta.

(45)Diario Oficial de la Federación, 15 de diciembre de 1993, p. 48

### CAPITULO III

#### **REFORMAS A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 22 DE JUNIO DE 1993.**

##### **III.1. Relativas al pago de las cuotas para el Fondo de Mantenimiento y Administración y para el Fondo de Reserva**

Uno de los aspectos coyunturales de las reformas de 10 de junio de 1993 a la ley de marras, versó justamente en relación al pago de las cuotas de mantenimiento y administración del condominio, y, específicamente, en los mecanismos para coaccionar al condómino al cumplimiento de sus obligaciones ante la problemática tangible del "retraso o renuencia de los condóminos en el pago de las aportaciones"(46).

En la iniciativa presentada por la fracción parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional a la Subcomisión de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Comisión del Distrito Federal de la H. Cámara de Diputados, se presentó la propuesta de agregar una fracción al artículo cuarto de la ley citada, con el ánimo de resolver la problemática enunciada líneas arriba.

El texto original de la propuesta establecía como requisito para la constitución del régimen, que el propietario o propietarios del inmueble, al constituir el régimen deberían hacer constar así en las escrituras como en el Reglamento del condominio:

(46) Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional. COMENTARIOS A LA PROPUESTA DE REFORMAS A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL DISTRITO FEDERAL. s/de. México, 1992, p.61

"La obligación de los condóminos de otorgar una fianza a favor de la administración que garantice el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación, procedente para los condominios de nueva creación, se consignará también en el Reglamento del Condominio"(47).

Como era de esperarse, la propuesta dio lugar a acaloradas controversias entre las diversas fracciones legislativas.

Por ejemplo, la fracción del Partido Revolucionario Institucional, en el seno de la discusión, llegó a contradecir la reforma al cuestionar los altos costos de las fianzas, y en una posición un tanto más radical, el Partido Auténtico de la Revolución Mexicana afirmó que la postura de la iniciativa era "incorrecta", y puntualizó: "Dicha obligación complica la actividad y encarece los gastos de los condóminos, sin que exista la posibilidad práctica de exigirla y mucho menos de hacerla valer" (48).

Otras fracciones como la del Partido de la Revolución Democrática y el Partido Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional, optaron por la adopción de nuevas vías de garantía destacándose la propuesta de éste último instituto político que propuso que los créditos se garantizaran mediante un fideicomiso constituido con la persona jurídica colectiva de la comunidad condominal.

(47) H. Cámara de Diputados. RESULTADO DE LA DISCUSION EN EL SENO DE LA SUBCOMISION. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. H. Congreso de la Unión, México, 1992. s/p

(48) H. Cámara de Diputados, Op. Cit. s/p.

La problemática de la fianza era evidente: no podía, en primer lugar, concebirse que la fianza fuese un requisito obligatorio en razón de los altos costos que a los contratos de fianza imponen las compañías afianzadoras; además de la excesiva requisitación que es una traba en ocasiones insalvables para aquellos condóminos que careciesen de alguno o algunos de los requisitos preestablecidos al respecto por las propias compañías.

Si a esto aunamos a que el propio artículo 43 de la ley establecía que el monto de los gastos incumplidos ya se encuentran sujetos a una garantía real legalmente inscrita, la propuesta de la iniciativa resultaba excesiva y redundante.

Así, las fracciones acordaron en la Subcomisión que se admitiese "la posibilidad de que se garantice el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación o reserva por cualquier medio legalmente previsto" (49).

Así, esta postura admite que la garantía real prevista en el numeral 43 de la citada Ley, pudiera verse complementada con cualesquier otra garantía que evidentemente debía tener carácter personal. De este modo, los medios más adecuados, acorde a la praxis lo son, además de la fianza, el fideicomiso y la suscripción de títulos de crédito a favor de la administración condominal. En contraste con el texto de la iniciativa, el texto aprobado fue el siguiente:

"..X. La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento,

(49) H. Cámara de Diputados, Op. Cit. s/p.

de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el Reglamento del condominio”(50)

En nuestra perspectiva, la reforma fue coherente, ya que ante una problemática real que representa el incumplimiento de los pagos correspondientes por parte de los condóminos, resultaba necesario reforzar la garantía real contemplada en el artículo 43, que en la práctica había demostrado no tener fuerza coactiva en la conciencia de los condóminos.

Complementariamente a la anterior disposición, también se adicionó una fracción VII Bis al artículo 29 de la ley abrogada, otorgando facultades a la asamblea para: “Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 40.

Esta adición no fue objeto de controversias legislativas importantes ya que a todas luces, no es si no la Asamblea el órgano condominal idóneo para determinar los modos de garantía susceptibles para adoptarse en el devenir de la administración del condominio.

Con la ley de 28 de diciembre 1998 se da marcha atrás en este rubro al establecer la fianza como único medio para garantizar el pago de cuotas, disposición que vino a ser subsanada con las reformas de 21 de diciembre de 1999, al contemplar la fracción V del artículo 35 cualquier otro medio de garantía, como lo habían establecido ya las reformas de 1993 que comentamos.

(50) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, Edit. PAC., pag. 5 y 6, México, 1993.

### **III.2. Relativas a la sanción por incumplimiento reiterado de las obligaciones condominales.**

Otra reforma que consideramos necesario estudiar en este capítulo fue la vinculada con el incumplimiento de las obligaciones condominales contempladas en el numeral 38 del ordenamiento en comento.

El texto anterior decía a la letra:

"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 del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esa acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos". (51)

El texto reformado que no sufrió modificaciones considerables respecto de la iniciativa establecía:

"El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsables 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 conóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha asamblea también será convocado el condómino moroso o

(51) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Edit. PAC, S.A. de C. V., pág. 35, México, 1993.

infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga"  
(52)

La reforma a este numeral contenía aspectos medulares; por un lado encontramos que en el texto derogado, la decisión de compeler al condómino incumplido a la venta de sus derechos, incumbía al 75% del total de los condóminos y en el texto reformado ésta facultad quedaba reservada a quienes detentaran como mínimo el 75% del valor total del inmueble; por otro lado encontramos que en el nuevo texto se otorgaba al condómino incumplido la facultad de acudir a la asamblea para alegar lo que a su derecho conviniera.

En lo concerniente al primer punto, consideramos que existía iniquidad en la decisión, ya que se daba prioridad al capital en relación con la mayoría de voluntades de los condóminos. Al respecto, el diputado priista Fernando Espino Arevalo comento:

"La iniciativa pretende cambiar los votos generados por cada condómino, por el valor de la propiedad. Este cambio de personas por valores monetarios, confronta la importancia del ser humano como tal, con respecto al dinero, dando lugar a que lo accesorio sea lo importante y lo importante sea accesorio... Por otra parte, el sistema de votación no es equitativo... tomando en cuenta que por lo general, los condóminos en su conjunto, no llegan a representar ser propietarios de más del 60% del valor total del condominio, entendiéndose por éste, la infraestructura habitacional y servicios comunes de la misma, en relación con el resto del

(52) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Edit. PAC, S.A. DE C.V., pag. 36, México, 1993.

equipamiento de todo el complejo" (53)

De la anterior cita puede inferirse que bajo este sistema de votaciones (en estos casos), la parte vendedora (puede en su caso detentar un gran porcentaje del valor del complejo inmobiliario), podía intervenir decisivamente en la toma de una decisión arbitraria contra algún condómino, sobre todo si consideramos que existía de iure una laguna jurídica importante al no establecer los parámetros del "incumplimiento reiterado".

En lo concerniente al derecho otorgado al condómino incumplido de acudir a la asamblea, consideramos que representó un avance relativo, ya que si bien es justo que el imputado pueda defenderse ante las imputaciones de los demás copropietarios, lo ideal, como veremos en los capítulos subsecuentes es el establecimiento de órganos jurisdiccionales con competencia especial en la materia a fin de eliminar el subjetivismo que puede darse en un procedimiento paraprocesal como el que se alude en el numeral citado.

No obstante lo anterior, ante lo injusto y antijurídico de esta disposición, desaparece en la Ley de 1998, sin embargo, y toda vez que por mucho tiempo estuvo contemplada su posible aplicación en los condominios fue que consideramos importante registrar su presencia, reforma y abrogación de la normatividad legal.

(53) Espino Arevalo, Fernando, COMENTARIOS A LAS REFORMAS A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, H. Cámara de Diputados, México, julio 6, 1992, s/p.

**III. 3. Relativas a la participación del Departamento del Distrito Federal (hoy Gobierno del Distrito Federal) en el mantenimiento y vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.**

En lo que respecta a este apartado de la tesis, reviste especial importancia mencionar la adición del artículo 10 Bis que establecía la susceptible participación del Departamento del Distrito Federal en el mantenimiento y vigilancia de los condominios de carácter social.

No obstante a la conveniencia de dicha vigilancia por parte de las autoridades del gobierno capitalino, la adopción del texto definitivo fue objeto de una acalorada controversia ya que el texto original de la propuesta de reformas contemplaba la donación de las áreas de interés común al D.D.F. en los términos siguientes:

"Art. 10 Bis. En las unidades y conjuntos habitacionales ya establecidos y constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, por razones de utilidad e interés público y mediante convenios signados entre el Departamento del Distrito Federal y los administradores de los condominios, podrán ser donados al gobierno de la ciudad de México: las plazas, senderos, calles y avenidas interiores, áreas de jardines, de recreación, deportivas o de esparcimiento que formen parte de los bienes comunes de un condominio, así como aquellas áreas que por su ubicación o naturaleza el destino y uso que se les este dando sea para la población en general y no de carácter restringido para el condominio respectivo. La Procuraduría Social del Distrito Federal signará también esos convenios" (54).

(54) H. Cámara de Diputados, OP. CIT. s/p.

Los principales argumentos en contra de la propuesta inicial fueron que:

1. Por un lado, la donación de las áreas comunes al gobierno del Distrito Federal conculcaba de lleno el derecho a la propiedad de los condóminos y que:

2. Al realizar la donación, se menoscabaría el valor catastral del total del complejo inmobiliario.

Ambos aspectos fueron retomados de forma por demás explícita por la fracción parlamentaria del Partido Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional:

Al adquirir una persona un condominio, el valor que paga por éste incluye las diversas instalaciones, jardines, senderos, calles y avenidas interiores, deportivas y áreas de recreación y esparcimiento. El que se apruebe la propuesta de que se donen estas áreas al Departamento del Distrito Federal equivale a romper la estructura de los condominios. No es congruente que una persona pague por una estructura que va a ser utilizada por un tercero..."(55).

En efecto, en el seno de la discusión legislativa en la Subcomisión de vivienda de la Cámara de Diputados, se presentaron diversas posturas encontradas destacándose en importancia las que sostenían que era injusto que los convenios fuesen celebrados por los administradores y no por la asamblea de condóminos, las que sostenían que la donación era equiparable a un expropiación forzosa y las que cuestio-

(55) Partido Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional. PROPUESTA DE INICIATIVA DEL P.F.C.R.N., CEN DEL p.f.c.r.n., México, 1992, p.2.

naban el fondo contextual de las causas de interés público (56)

De este modo, el texto de la iniciativa fue modificado suprimiendo los elementos de la donación, sustituyendo a esta figura jurídica por la del convenio de participación. Asimismo, la facultad que se otorgaba al administrador para celebrar el convenio fue suprimida siendo esta sustituida para tales efectos por la asamblea condominal a la que debían confluír los condóminos que ostentaran al menos el 75% del valor del complejo inmobiliario y por lo menos la mitad mas uno del total de ellos. En este sentido, reiteramos la inequidad del proceso de votación aunque aquí se haya tomado la medida de considerar como requisito para la toma de la resolución la concurrencia de por lo menos el 50% mas uno de los condóminos.

Las modificaciones a la iniciativa, trajeron como consecuencia la eliminación de la propuesta de un artículo 14 Bis cuyo texto decía:

"Son áreas públicas condominales:

I. Los senderos, calles y avenidas interiores del conjunto no confinadas entendiéndose como confinada el área en que está restringido el acceso.

II. Las plazas, áreas verdes y jardines no confinados.

III. Las áreas deportivas, de recreo o esparcimiento.

Su administración y propiedad corresponderán al

(56) Cfr. H. Cámara de Diputados, OP. CIT.

Departamento del Distrito Federal, previo convenio con la asamblea de condóminos, el que las integrará al adecuado desarrollo urbano, en beneficio de los habitantes del conjunto o unidad habitacional. Estas áreas tendrán carácter inalienable, imprescriptibles e inembargables" (57).

De esta manera se respeta la línea de las modificaciones al texto del artículo 10 Bis, en observancia al pleno respeto al derecho de propiedad de los condóminos. El elemento de las áreas confinadas fue a su vez incorporado al texto del citado numeral 10 Bis de la ley en comento.

Con las observaciones del caso, en la nueva ley estas consideraciones quedan superadas en el capítulo único relativo a los condominios de interés social y popular, tema que por cuestiones metodológicas trataremos en el siguiente capítulo.

#### **III.4. Relativas a la intervención de notario publico y/o de un representante de la delegación para constatar el quórumen de la elección de los funcionarios condominales.**

En relación indirecta a la anterior disposición, se propuso la intervención del Departamento del Distrito Federal como fedatario público en la constatación del quórum y el resultado de la elección de los administradores y del consejo de vigilancia. Inicialmente se propuso el texto siguiente como addenda al artículo 28 de la ley en su párrafo tercero.

(57) H. Cámara de Diputados, OP. CIT.

"... tanto para la constatación del quórum como para el valor pleno de los acuerdos o determinaciones aprobatorias para las Asambleas convocadas para la elección de los administradores y para la entrega de la documentación contable respectiva se requerirá la presencia de un representante de la delegación política de su circunscripción que dará fe y llevará el registro de los administradores" (58)

En las discusiones en el seno de la Subcomisión se esgrimieron argumentos en contra de la participación del D.D.F. en las asambleas. Entre otras cosas se dijo que la autoridad tendría injerencia indebida en los asuntos internos del condominio y que evidentemente los funcionarios delegacionales no podían tener fe pública.

Por lo anteriormente expuesto, el texto se modificó quedando la intervención del Departamento del Distrito Federal, restringida al consenso de al menos el 25% de los condóminos:

"En caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o un representante de la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y el consejo de vigilancia, y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva"(59)

(58) H. Cámara de Diputados, Op. Cit. pág. 52.

(59) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Distrito Federal de Inmuebles para el Distrito Federal, Edit. PAC, S.A. DE. C.V., México, 1993, pág. 22.

En nuestra apreciación, si era necesaria la intervención de un notario público o de un representante de la delegación política para el caso descrito, esto con la finalidad de que las resoluciones de asamblea tuviera fuerza jurídica suficiente para incidir en la conciencia de los condóminos.

Con la nueva ley (artículo 34 fracción VI), se sustituye al representante de la Delegación Política por un representante de la Procuraduría Social, lo que viene a resolver la controversia suscitada en torno a la injerencia que los primeros podrían tener en la vida interna de los condominios. Esta facultad se hace extensiva al Comité de Vigilancia, según lo dispone el artículo 49 en su fracción X.

El inconveniente en la nueva ley se encuentra en el hecho de que la solicitud de la presencia del representante de la Procuraduría o del fedatario público, ya no es en específico para constatar el quórum y resultado de la elección de los Administradores y Consejo de Vigilancia o para la entrega de la documentación administrativa o contable, sino " .. por la importancia del o los asuntos a tratar.." lo que queda a consideración de los administrador o los condóminos, cuando los problemas en la elección de los funcionarios condominales , así como la entrega de la documentación contable y administrativa y contable sigue siendo pan de cada día en los condominios, como para que se siguiera tratando en forma específica este asunto.

### **III. 5. Relativas al nombramiento y facultades del Administrador.**

En relación a las facultades del administrador, la iniciativa propuso dos reformas en los artículos 30 y 31 respectivamente.

El texto original de la reforma al artículo 30 decía lo siguiente:

"Los nombramientos de los administradores de los condominios deberán ser registrados en la Procuraduría Social del Distrito Federal para los efectos de su validez respectiva"(60)

El licenciado Gerardo Rodríguez Pedroza, expresó que el espíritu de ésta reforma tenía como objetivo: "tener un registro de los administradores y así de una manera mas expedita identificar su personalidad en alguna controversia del orden condominal.."(61)

No obstante a la coherencia del mecanismo de control propuesto por la iniciativa, volvió a arguirse por parte de las diversas fracciones parlamentarias que la excesiva ingerencia del Departamento del Distrito Federal en los asuntos internos de la administración condominal, atentaba contra el albedrío de los condóminos, así que el texto definitivo quedó de la siguiente forma:

(6059) H. Cámara de Diputados. OP. CIT.

(61) Rodríguez Pedroza, Gerardo. COMENTARIOS A LA INICIATIVA PRIISTA DE TRES REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY PARA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL DISTRITO FEDERAL. Estenografía Legislativa. México. 1992, p.6.

"Los nombramientos de los administradores de los condóminos podrán ser registrados en el Departamento del Distrito Federal.."(62)

A primeras luces se denota un sentido ambiguo en el texto ya que, como es consabido, una de las principales problemáticas que atañen a la administración condominal es justamente la falta de control en los asuntos inherentes al administrador. El hecho de que la ley hiciera facultativo el registro del administrador, denota el carácter coactivo de las infracciones tanto a la ley como al Reglamento Interno.

Fernando Espino Arevalo, opinó al respecto: "es importante que se adicione que la Procuraduría Social no tan solo llevará un libro de registro de administradores sino que estableciera un expediente en donde se asentara entre otros la vigencia de su nombramiento y un informe de su gestión y asuntos sin resolver" (63).

No sería suficiente, ya que con seguridad habrían criterios encontrados fundados en la falta de atribuciones de la Procuraduría Social al respecto.

Este, al igual que muchos otros problemas derivados de la exégesis de la ley, se verían sin duda alguna subsanados con la creación de la Procuraduría Condominal a la que se hará referencia en el último capítulo de esta tesis.

(62) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Edit. PAC, S.A. DE C.V. México 1993, pag. 25.

(63) Espino Arevalo, Op. Cit. P.22

No obstante lo anterior, se propuso a su vez la adición de un texto a la fracción V del artículo 31, facultando al administrador para:

"...V. Realizar todos los actos de administración y conservación. La administración estará facultada para contratar el suministro de energía eléctrica necesaria para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa suministradora prorratear el importe del consumo entre los condóminos en proporción al indiviso que a cada uno corresponda, adicionando la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por la energía consumida en su área privativa"(64)

Esta adición, de carácter puramente operativo, tenía la finalidad de evitar conflictos entre los condóminos derivadas del suministro de la energía eléctrica. El texto se mantuvo prácticamente incólume, únicamente con la diferencia sustancial de que el administrador tome las providencias descritas en el texto de marras.

No obstante que esta adición no ha dado los resultados esperados, la nueva ley hace extensiva esta facultad del administrador para contratar otros servicios que el condominio requiera.

(64) Cámara de Diputados. Op. Cit.

**III. 6. Relativas a las sanciones por faltas que se cometan en las áreas de uso común.**

Igualmente, se implemento a su vez un párrafo final al artículo 22 que establece que las faltas previstas en el Reglamento de la ley sobre Justicia en materia de Faltas de Policía y Buen Gobierno del Distrito Federal, que se cometan en las áreas de uso común no confinadas se sancionarán en los términos de aquel ordenamiento.

Al artículo 22 y en observancia textual de la propuesta se adicionó al párrafo 2°. que los condóminos deben abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad que "ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones"(65).

La disposición aún y cuando amplió el margen de acción coactiva por parte de la asamblea y las propias autoridades, no fue suficiente para resolver una problemática tangible ante las reiteradas prácticas abusivas por parte de algunos condóminos que denostan el uso de las áreas comunes.

Cabe recordar que la iniciativa, en el párrafo in fine del artículo 22 facultaba al administrador para presentar denuncia ante la autoridad competente, si se presentasen situaciones originarias de controversias civil o penal, respectivamente.

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

(65) Ley Sobre el Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Edit. PAC, S.A. DE C.V. pag. 15, México, 1993.

El texto modificado, en cambio, estableció que las sanciones correspondientes deberían aplicarse acorde a la reglamentación de policía y buen gobierno del Distrito Federal. Consideramos que la facultad del administrador para tomar las providencias legales establecidas en el último párrafo del texto original de la iniciativa debió de haberse conservado, incluso en la nueva ley, siendo sin embargo restringida a la decisión de una Asamblea Extraordinaria deliberativa sobre el caso particular de que se trate.

En relación al régimen de sanciones, existe correlación directa con las reformas realizadas al artículo 41 del ordenamiento en estudio que faculta al Departamento del Distrito Federal (la iniciativa originalmente hablaba de la Procuraduría Social), para conciliar los intereses en conflicto en los condominios, bien para actuar como arbitro en controversias derivadas de la interpretación y aplicación de la ley. Sin embargo, el párrafo segundo del texto adicionado, otorga la facultad indebida a las resoluciones del Departamento del Distrito Federal, de traer aparejada ejecución como si se tratase de un órgano con jurisdicción e imperium.

En este aspecto, con la nueva ley se superan aspectos como el relativo al procedimiento a seguir en caso de someter al arbitraje las controversias condominales, perfeccionando el procedimiento para la conciliación, quedando pendiente lo relativo al procedimiento de sanciones que se introduce con las reformas de 1999, toda vez que no se indica en que consiste éste, entendiéndose que para su ejecución, la Procuraduría Social debe aplicar supletoriamente a la ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Todo lo anterior como nos podremos dar cuenta, constituyen el antecedente de la mayoría de las modificaciones que presenta la ley actual, en la que algunos aspectos fueron superados, otros quedaron igual y otros tantos realmente significaron un paso atrás, razón por la cual y como lo veremos en el siguiente capítulo es necesario corregir a fin de perfeccionarla, creando una nueva ley.

Lo que también refuerza nuestra hipótesis respecto a la necesidad crear la Procuraduría del Condómino.

## CAPITULO IV

### **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 21 DE DICIEMBRE DE 1998, Y SUS REFORMAS DE 28 DE DICIEMBRE DE 1999.**

#### Introducción

Aprobada el 21 de diciembre de 1998, en su elaboración el Congreso de la Unión hace suyo el dictamen con proyecto de iniciativa que le fuera enviado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 25 de abril de 1997, para quedar finalmente estructurada en 8 títulos 89 artículos y cuatro transitorios. En ella encontramos entre otros conceptos los de orden público e interés social, los de condominio y de condómino, los relativos a la cultura condominal, la nueva estructura para el procedimiento conciliatorio y arbitral, así como las innovaciones contenidas en el título quinto capítulo único, dedicado a los condominios de interés social y popular.

En relación con la ley que le precedió, en el presente capítulo nos limitaremos a hacer un breve análisis de las modificaciones más relevantes, pues como se verá más adelante, gran parte de ellas son más de forma que de fondo, pero que sin embargo, es necesario rescatar los nuevos elementos que introduce a fin de tenerlos en cuenta en una futura ley, que en nuestro concepto es necesario ir formulando desde ahora.

## **VI.1. INCONSISTENCIAS**

### **a) Principios Generales**

#### 1. El concepto de condominio

A diferencia de la ley anterior que define el condominio a partir del supuesto genérico contemplado en el artículo 951 del Código Civil, esta ley lo describe a partir del hecho material que este representa; así, el artículo tercero establece que "Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute". (66)

Desde nuestro punto de vista, esta denominación del condominio hace a un lado las condiciones hipotéticas bajo las cuales se puede originar el condominio, lo que demerita el rigor intelectual contenido en el artículo 951 de la ley civil, retomado por el artículo primero de la ley abrogada.

En este sentido, la nueva ley describe lo que es el condominio, pero no lo define.

(66) Ley de Propiedad en Condominio. D.O.F. Op. Cit. Pág.1

En el mismo tenor, el artículo 4°. prescribe la constitución del régimen de propiedad en condominio como un acto jurídico formal, mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad con el objeto de obtener un mejor aprovechamiento del inmueble en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer mejor sus necesidades, de manera conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Originalmente, la propuesta de establecer en la ley la consideración de la constitución del régimen de condominio como un acto jurídico formal lo encontramos en el artículo 3° del proyecto de iniciativa de ley de la Asamblea de Representantes, hoy Asamblea Legislativa del Distrito Federal, lo que desde nuestro punto de vista resulta innecesaria toda vez que se reputa como tal desde el momento en que la propia ley obliga al propietario o propietarios a declarar su voluntad de constituir el condominio en escritura pública.

Cabe apuntar que el resto de la redacción resulta ociosa en virtud de que aunque con otras palabras, repiten lo dispuesto en el artículo 3° al denominar lo que es el condominio.

Ahora bien, por reforma de 28 de diciembre de 1999, el legislador viene hacer más explícita en este artículo la obligación del propietario o propietarios de declarar su voluntad de constituir el condominio ante el Notario Público, reforma que desde nuestro punto de vista resulta más que

ociosa, toda vez que esta disposición se encuentra ya contemplada en el artículo 10.

## 2. Casos en que se puede originar el condominio.

Otro de los cambios que se registraron en la nueva ley de condominios, fue en relación a los casos en que se puede originar este régimen, siendo relevante en este punto los criterios sobre los que hoy se funda, pues mientras en la normatividad anterior obedecía a los supuestos jurídicos contemplados por la ley (artículo 2°), en ésta se parte de circunstancias netamente materiales, como lo es el hecho de que el inmueble haya sido construido con anterioridad, o sea construcción nueva o en proyecto. Para tal efecto el artículo noveno exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta ley;

II. El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120;

III. Se cumpla con las disposiciones relativas al desarrollo urbano, construcción y demás aplicables a la materia.\*

De estos requisitos, los contenidos en los puntos II y III, corresponden al artículo 3° de la ley anterior, pues en la declaratoria a que hacía referencia este artículo, se preveía "...el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional"(67).

\*Por decreto de 28 de diciembre de 1999, se deroga esta fracción.  
(67) Ley de Propiedad en Condominio, D.O.F., pag. 2.

Ahora bien, por lo que se refiere a la fracción I esta resulta ambigua, toda vez que remite al interesado al cumplimiento de lo que es la denominación del condominio, más no al cumplimiento de un determinado requisito en estricto derecho, por lo que dicha disposición resulta confusa e inaplicable jurídicamente hablando.

Sin embargo, lo importante del caso es lo que mencionamos al principio de éste punto, él o los criterios que según hoy establece la ley, pueden dar origen al condominio. Esto es, la sustitución de consideraciones jurídicas por consideraciones técnicas.

#### **b) La Falta de Administrador**

Uno de los graves problemas que se presenta en los condominios es la falta de Administrador, en cuya ausencia se dejan de recaudar las cuotas, y como consecuencia se dejan de prestar los servicios mas indispensables para el funcionamiento del condominio, que deviene en el deterioro material y moral del conjunto y sus habitantes.

Ante la falta de administrador no existen las asambleas, y las que se realizan no tienen la fuerza legal para hacer cumplir sus determinaciones, florece la impunidad y no se respeta la ley. Bajo estas circunstancias, se complican y eternizan los conflictos, el malestar, el desánimo y la impotencia de los condóminos es manifiesto.

De ahí la importancia de tratar este punto, pues de no hacerlo las previsiones que hasta hoy se han contemplado en la ley no sirven de nada.

Ante los problemas que generan la falta de administrador se debe tomar en cuenta la propuesta del dictamen de la Asamblea de Representantes, hoy Legislativa, en su artículo 59 que facultaba a la Procuraduría Social para que en coordinación con un representante de la Delegación correspondiente designara a una persona física o moral que fungiera como administrador, y que tuviera además la obligación de sentar las bases para una sana administración en un determinado plazo (la iniciativa proponía 180 días).

Esto como recordaremos, se proponía para el caso de desacuerdo entre los condóminos respecto a la elección en los condominios de carácter vecinal, sin embargo, pudiera retomarse la idea para el caso de que por cualquier motivo en un condominio se carezca de administrador, a petición de quienes representaran al 25 % de los condóminos.

El antecedente del mencionado artículo 59 lo encontramos a su vez en el artículo 50, capítulo VIII de la ley abrogada, relativo al condominio de carácter vecinal. Disposiciones que desaparecieron en la nueva ley debido al giro que le dieron los legisladores a tal tema, al hacer partícipe al citado régimen de los beneficios que otorga la nueva ley a los condominios de interés social y popular.

Para estos casos, el artículo 26 fracción IV de la Ley abrogada se limitaba prever que "las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes instalaciones generales podrán ser efectuados por los condóminos.. en proporción al porcentaje que cada uno represente sobre el valor total del inmueble". (68)

(68) Ley de Propiedad en Condominio. D.O.F. Op. Cit. pag. 9

Por su parte, el dictamen de la Asamblea de Representantes establecía que el reembolso de estos gastos al condómino que las hubiera efectuado, se efectuaría a prorrata.

La nueva ley en su artículo 28 fracción IV establece que éste debe ser en partes iguales, previa autorización del Comité de Vigilancia, es decir, debe contar con el visto bueno de dicho comité, de lo contrario se entiende que este reembolso no sería procedente. Aspecto este que debe subsanarse, pues de no autorizarse el reembolso de estos gastos generaría problemas entre los condóminos

No obstante, es todo lo que se previene en caso de falta de administrador, lo que desde nuestro punto de vista es totalmente insuficiente, pues en el supuesto que mencionamos no solo se deben prever las reparaciones o reposiciones urgentes, sino la continuación de la organización, administración y operación del condominio, toda vez que la falta de administrador en términos generales deviene en la paralización de la vida interna del condominio, provocando que se imponga la ley de la selva.

Al respecto es importante tener en cuenta como la jurisprudencia Argentina resuelve este problema: "69. En líneas generales corresponde destacar que ante el fracaso de las asambleas por falta de quórum o de mayorías necesarias para tomar una decisión, autoriza la designación judicial del administrador, atento que la existencia del mismo resulta indispensable para el funcionamiento del consorcio, por lo que no puede subordinársela indefinidamente al logro de una determinada mayoría (Laquis-Siperman, "La propiedad horizontal", pág. 102). Cabe tener presente que si el

nombramiento del administrador no puede lograrse por la vía normal de las asambleas, ni tampoco por el procedimiento judicial de excepción que indica el artículo 10 de la ley 13.512, el juez, atento la importancia del problema para la vida del consorcio, debe designarlo de oficio (Racciati, Propiedad por pisos o departamentos", pág. 204; LL. 114-45; LL. 141-629; ED. 32-494).

CÁM. nac. esp. siv. Y com., sala II, 61.738 "Poletto, César c/ Cons. Edif. Cabildo s/ord., 30-6-80, J. 47. Boletín, fallo 10.357". (69)

Por su parte la "Ley italiana obliga a elegir un administrador y lo provee de un fondo para los gastos ordinarios de cuidado, limpieza, alumbrado, calefacción y servicios colectivos. .."(70)

### **c) Elección de los Funcionarios Condominales**

#### **1. Designación del Comité de Administración.**

El artículo 45 establece que los conjuntos condominales elegirán para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, un Comité de Administración, el cual quedará integrado por: Un administrador, un secretario y un tesorero.

(69) Cfr. Garibotto, Rosa Ana. pág. 28.

(70) Cfr. Poirier, Pierre. Pág. 120.

A su vez, el artículo 46 establece que se celebrará una asamblea general de administradores, convocando a cada uno de los administradores de los condominios que integren el conjunto condominal para que mediante su voto se elija a los miembros del Comité de Administración.

Indudablemente que esta forma de elegir al Comité de Administración resulta por demás antidemocrática, y seguramente provocará serias dificultades su puesta en práctica, pues nadie va a estar conforme en acatar las "medidas y disposiciones" del administrador "electo" de esta forma. Este método, además de antidemocrático, es confuso, pues es de recordarse que en un conjunto habitacional pueden coexistir administradores personas físicas como personas morales, a quienes no se les podría dar el mismo trato. Por otro lado, no especifica el tiempo que debe fungir este Comité.

## 2. Designación del Comité de Vigilancia y su Coordinador

En forma semejante al punto anterior, el artículo 50 establece que los conjuntos condominales deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, quienes actuarán en forma colegiada eligiendo entre ellos a un coordinador.

Esta disposición, al igual que la anterior, adolece de los mismos defectos al establecer que dicho Comité quedará integrado por los Presidentes de los Comités de Vigilancia de cada uno de los condominios que integran el conjunto, toda vez que en los grandes conjuntos como Plateros, el Rosario y

otros, vamos a tener Comités de Vigilancia con más de 50 integrantes que los haría poco funcionales.

Otro problema para aplicar esta regla esta en como hacer compatible el derecho de las minorías que representen por lo menos el 25% de los condóminos para designar a su ó sus representantes (vocales, según el artículo 47).

También es omisa en cuanto a la duración y posible reelección o no de los integrantes en el cargo, tanto del Comité de Administración como del de Vigilancia.

Lo curioso del caso es que en las reformas de 28 de diciembre de 1999, se señala que la elección del Comité de Vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea de administradores, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia cuente para la instalación del quórum de la citada asamblea.

## **V. 2. APORTACIONES**

### **a). El Nuevo Procedimiento Conciliatorio y Arbitral.**

Si bien por la naturaleza de los conflictos que se generan en los condominios, no todos ameritan ser tratados a la manera de un juicio civil, con todas las formalidades que ello implica; tampoco ha sido factible resolverlos mediante la pura conciliación.

Tal es el caso de los créditos vencidos por concepto de cuotas de mantenimiento y administración y de reserva, u obligaciones como el respetar el libre tránsito, uso y disfrute por los demás condóminos de las áreas, servicios e instalaciones comunes y respecto de los que todo mundo ha pedido medidas drásticas como la hipoteca legal ó la suspensión de servicios, entre otras, las cuales como hemos visto resultaron ilegal la primera, e ineficaz y peligrosa la segunda.

En este sentido y antes de iniciar la vía ejecutiva civil o cualquier otra, el nuevo procedimiento conciliatorio y arbitral que hoy se establece en la ley, bien puede ser una alternativa para la solución de estos problemas.

Como recordaremos, el artículo 41 de la ley anterior establecía, como medios para resolver los conflictos condominales, la conciliación vía Procuraduría Social del Distrito Federal, y el arbitraje. Este último, sujeto a que fuera regulado en el reglamento interior de cada condominio en lo particular.

Hoy, en cambio en el capítulo IV del Título cuarto se fijan las bases y reglas mínimas para su ejercicio. De esta

manera, en concordancia con la ley de la Procuraduría Social, el artículo 65 establece que ésta tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre estos y su administrador:

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

II.- Por la vía del arbitraje cuando exista la designación de las partes.

Tal procedimiento contempla una fase conciliatoria en los artículos 66, 67 y 68, facultándose a la Procuraduría Social para imponer una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, a la parte contra la cual se presente la reclamación y no concurra a la junta de conciliación, siempre y cuando hubiese sido notificada en tiempo y forma.

Y para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría los invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho. Fijando las reglas de éste último (Artículo 72), cuando las partes no lo hubieren acordado.

Asimismo, se prevé la aplicación del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo no previsto por las partes o por la ley (artículo 73), el artículo 74 establece que los laudos emitidos por la Procuraduría deberán cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación

A fin de hacer más eficaz este procedimiento, las reformas de 21 de diciembre de 1999, amplían las facultades de la Procuraduría Social, para:

a). Notificar a la parte requerida con copia del escrito de reclamación, (art. 66.

b). Solicitar que la reclamación sea aclarada cuando sea vaga o confusa, (art. 66)

c). Citar a las partes en forma discrecional a una audiencia de conciliación, en lugar de efectuarla de que fuera notificada la reclamación como se establecía con anterioridad.

d). Notificar personalmente a las partes los convenios suscritos ante la vía conciliatoria, así como los laudos en el procedimiento arbitral.

e). Para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo o la vía de apremio, derogando la parte relativa que obligaba a las partes sujetarse al procedimiento de homologación judicial.

Al respecto es importante mencionar que en el informe de gestión 1997-2000(71), la Procuraduría Social señala en el cuadro 4 relativo a la evolución de la queja condominal que esta se ha resuelto mediante la conciliación en un 64.4%, el arbitraje en un 2.7%, se han dejado a salvo los derechos de las partes en un 25.2%, y un 5.4 % han mostrado falta de interés, mientras que en un 2.3% se ha aplicado el

(71) Informe aparecido como suplemento en el diario La Jornada, el día 28 de octubre del año 2000.

el procedimiento de sanciones, lo que significa que con las reformas de 28 de diciembre de 1999, se pueden tener mejores resultados en cuanto a la conciliación y el arbitraje.

No obstante lo anterior, presenta los siguientes defectos:

a). Se encuentra incompleto, por lo que para complementarlo se recurre al procedimiento conciliatorio y arbitral contemplado en la propia Ley de la Propia Procuraduría Social, circunstancia que lo hace por demás confuso para la enorme mayoría de los condóminos. Circunstancia que desde nuestro punto de vista debe corregirse.

b). Con las reformas de 1999, se agrega una fracción III al artículo 65, relativa al a un Procedimiento de Sanciones, sin que se explique en que consiste. Esta laguna de la ley es resuelta mediante la aplicación del procedimiento de sanciones de la Ley del Porcedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo que refleja una evidente falta de técnica jurídica en la elaboración de la norma, que debe ser resuelta también, a efecto de que en la propia ley se establezca el procedimiento a seguir para la imposición de sanciones.

#### **b) De Los Condominios de Interés Social y Popular.**

De las modalidades que pueden presentar los condominios según el dictamen presentado por la Comisión de Vivienda de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, destaca la modalidad denominada "por sus características

sociales" que encontramos en el punto III, artículo 4°, referida al régimen condominal de carácter vecinal, de interés social y vivienda popular.

De esta clasificación sólo se conserva en el actual artículo 5° la clasificación por "estructura" y "por uso" remitiéndonos el artículo 6°, al Título Quinto que hoy día regula todo lo relativo a los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular, y a aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social por la autoridad correspondiente, de acuerdo a los criterios que para tal efecto expida.

Por otra parte el artículo 76, retomando lo dispuesto en el artículo 14 del dictamen con proyecto de iniciativa de la ley de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado a la vivienda de interés social ó popular, artículo que por reformas de 21 de diciembre de 1999, se modifica su redacción para abarcar también a los destinados mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular.

En esta tesitura, el artículo 77 establece que estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menos cabo de su propiedad:

a). Solicitar a la autoridad correspondiente\* la emisión de la constancia que lo acredite dentro de la clasificación de interés social y popular para el pago de cualesquier

\* Secretaría de Desarrollo Urbano, según reformas de 28 de diciembre de 1999.

servicio o impuesto, cuya cuota este sujeta a una clasificación económica.

Para tal efecto se establece la negativa ficta, a fin de que en un plazo máximo de 30 días, la autoridad resuelva sobre la procedencia ó no de la solicitud, y para el caso de no ser contestada en dicho plazo, tenerla el solicitante por contestada en sentido afirmativo, (fracción I);

b). Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos de los programas que la administración pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes de los condominios, exceptuando los de gasto corriente (fracción II); y

c). Establecer convenios con la administración pública de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, para recibir en las áreas comunes servicios públicos como recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias, (fracción III).

Para ser sujetos de estos beneficios, obviamente se deberá acreditar estar constituidos en régimen de condominio, y contar con la organización interna establecida en la ley y reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, del reglamento, y libro de actas de asamblea.

Finalmente, el artículo 78 de este capítulo establece que la administración pública del Distrito Federal, podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen

la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

En nuestro concepto, y a fin de evitar un uso discrecional o electoral de los recursos, es necesario que la autoridad expida y publique los criterios, tanto para que se considere de interés social ó popular a determinado condominio, como para los efectos del pago de impuestos y otorgamiento de beneficios en efectivo, en virtud de que en la fracción II del artículo 77 se habla de “..obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio..”, sin especificar en que consiste el mejoramiento o que se entiende por reparaciones mayores.

### **c) De la Cultura Condominal.**

Es común que el propietario de un condominio sienta tener derechos absolutos, no solo sobre su propiedad exclusiva, sino también sobre la copropiedad que comparte con sus vecinos obstruyendo u ocupando áreas comunes sin autorización y sin el consentimiento de los demás condóminos.

La falta de solidaridad y participación de los condóminos en la solución de los problemas que atañen a todo el condominio o conjunto habitacional, su morosidad o no pago de las cuotas de mantenimiento y administración, son otras tantas fuentes de conflictos internos.

Todas estas circunstancias se encuentran contempladas en la ley, ya sea prohibiendo unas ó exigiendo el cumplimiento de otras, sin embargo, casualmente los condóminos no se guían

por las normas legales, sino en función de sus intereses particulares o en la creencia de que las cosas deben de ser de tal o cual modo, es decir, estamos ante un problema de actitud, de ignorancia y/o desconocimiento de la ley, ante un problema de "cultura", que normalmente rebasa las funciones y capacidad de un administrador.

Como recordaremos, en el proyecto original de La Asamblea de Representantes del Distrito Federal, en los artículos 64 y 65 se hacía referencia a la impartición y difusión de ésta "...en los distintos niveles educativos"(72), pero no se decía que es ó en que consiste la cultura condominal.

Actualmente en el artículo 79 se dice que "...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".

Asimismo, el citado artículo señala como elementos necesarios para ello el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento, la corresponsabilidad y participación, la solidaridad y la aceptación mutua. Y el artículo 82 establece que la administración pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la ley.

Como se podrá observar, el concepto de cultura condominal sigue siendo genérico, ambiguo, al señalar que es todo aquello que contribuya a generar las acciones y

(72)Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes Op. Cit. p. 53

actitudes que permitan en sana convivencia "...el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio", cuando para la enorme mayoría de los condóminos, vivir en un condominio es iniciar y realizar todo un proyecto de vida, no tanto porque así lo hayan decidido, sino por las circunstancias materiales y económicas en que se desenvuelven.

No obstante, con la nueva ley se mejora el planteamiento original, y se dan más elementos para ir concibiendo lo que debe ser la cultura condominal, sin embargo, aun falta ver como el gobierno del Distrito Federal la promoverá, pues hasta el momento sólo se establece en los artículos 80 y 81 la implementación de cursos y talleres de capacitación a los condóminos y administradores, lo que resulta ser bastante pobre para cubrir un concepto sumamente amplio y ambicioso.

En nuestro concepto, la implementación y consolidación de una cultura condominal, es una tarea para el futuro que debe tener como finalidad última "...la integración, organización y desarrollo de la comunidad.." a que se refiere el artículo 43 fracción II de la ley actual (artículo 27 de la ley abrogada, y artículo 38 del dictamen con proyecto de iniciativa de la ley de la Asamblea de Representantes, hoy Asamblea Legislativa), como una de las obligaciones a cargo del administrador.

Esta idea así concebida, lleva implícita la del bien común, concepto que en nuestra opinión, excede la capacidad de los administradores, quienes por lo general se limitan a llevar el cuidado y administración de los bienes del condominio, sin ir más haya de esos fines. En tal virtud, y conforme a esta concepción, el encargado de lograr el bien

común o el "interés general"(73), no es otro que el Estado, en este caso, la administración pública del Distrito Federal.

Lo anterior es así en razón de que el promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad, implica a su vez contar con una buena organización y administración del condominio y por lo tanto con un eficaz mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes, y viceversa, el operar con eficiencia las instalaciones y servicios comunes significa tener una buena organización, lo que conlleva a tener la posibilidad de promover y lograr la integración, organización y desarrollo de la comunidad; tarea en la que el estado debe tener una participación fundamental.

Al implementar la cultura condominal bajo estas consideraciones, pensamos, se estarían sentando las bases para empezar a resolver la problemática condominal. Esto sin olvidar que la ley no solo es aplicable a los condominios destinados a casa habitación, sino también a los de naturaleza, industrial, comercial, de servicios, etc.

(73) Gómez, Gilberto. ESTADO, PODER Y DISCURSO. UNAM, México, 1998, pág. 36.

### 3. ASPECTOS GENERALES.

#### a). El Principio de Orden Publico e Interés Social.

Estudios diversos en la actualidad arrojan igualmente datos distintos sobre la población que habita un departamento ó vivienda en condominio, sin embargo, la mayoría coincide en que este porcentaje gira alrededor de un 33% en la ciudad de México, (74).

En este tenor, el representante Antonio Paz Martínez establece que en el contexto actual, la tercera parte del parque habitacional esta constituido bajo este régimen, ocupado por más de tres millones de personas\* en 16 mil unidades habitacionales(75), manifestando que de acuerdo con los datos proporcionados por el INEGI, se calcula que para los primeros años de la década siguiente la cifra podrá llegar a la mitad del total de habitantes de la capital(76); y por lo que se refiere a los datos de Tesorería señala que ésta "... estimaba que existan 451 mil 746 cuentas prediales de condominio, de un total de un millón 343 mil 518, lo cual representa un 33.63% sobre el conjunto de los mismos". (77)

De ahí que dar a estas normas el carácter de orden público e interés social, es reconocer la trascendencia social del condominio.

(74) En su intervención al razonar su voto por el Partido Acción Nacional, el Representante Javier Salido Torres, afirma que el número de ciudadanos que se acoge a esta modalidad de propiedad en la ciudad de México, abarca a " casi el 50% de las viviendas existentes". Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes. Op. Cit. p. 57, México 1997

(75) Rep. Antonio Paz Martínez. Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes. Op. Cit., México, 1997, pág. 62

(76) Idem. Pág. 61

(77) Ibidem, pág. 65

\* Este dato coincide con el Proporcionado a los medios por el Director de la Procuraduría Social, que aparece publicado en la pág. 5, Sección NUESTRA CIUDAD, del diario El Sol de México, del día 25 de abril de 1999.

Así en congruencia con el artículo 1°, el artículo 76 reformado por decreto de 28 de diciembre de 1999, declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado total o mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular.

En este orden de ideas, este aspecto nos da elementos valiosos para redimensionar teórica y socialmente el problema condominal.

### **1 b) De las Asambleas**

#### **1. De la Asamblea General(78)**

El artículo 31 de la nueva ley clasifica a la Asamblea General de condóminos en Ordinarias y Extraordinarias.

En la ley anterior se establece la obligación del Administrador de convocar asamblea por lo menos una vez al año; en la nueva ley originalmente se establece que estas se celebrarán cada tres meses, lo cual no es posible, pues en muchos de los casos sino es que en la mayoría resultan innecesarias. Ahora, con las reformas de 1999, se establece

(78) Nuestra legislación, siguiendo la tradición internacional, no concede de pleno derecho a los propietarios reunidos en asamblea, el carácter de persona jurídica. Así lo sostiene la Suprema Corte de Justicia en diversas tesis jurisprudenciales, y así lo reconocen estudiosos del tema como Manuel Borja Martínez, Pérez Pascual y últimamente el Dr. Bernardo Pérez Fernandez del Castillo en su obra DERECHO NOTARIAL, editado por Porrúa, México, 2000, pág. 298.

No obstante, Mariano Fernandez señala que "...dado que la comunidad en este caso carece de personalidad, nos encontramos ante un supuesto semejante al de las llamadas asociaciones sin personalidad. Citado por Francisco Arturo Montaña Sanchez, en su libro CONSTRUCCION Y VENTA DE INMUEBLES, Ed. Trillas, México, 1991.

Por otro lado, a pesar de la semejanza con nuestra legislación, en el caso argentino la Corte si le reconoce personalidad jurídica al consorcio de condóminos. Garibotto, rosa Ana, y Dibar, R. Alberto, Ibidem, pág. 40.

que estas se celebrarán cada seis meses.

Normalmente las asambleas se celebran en virtud de los problemas que haya que tratar y de la urgencia para resolverlos, por lo que desde nuestro punto de vista es correcto que estas se celebren cada año, en que se tiene que decidir el presupuesto de gastos y cuotas para el año siguiente en que el Administrador tiene que entregar su informe de actividades, y en que se tiene que resolver si éste es ratificado o se nombra uno nuevo, por lo que se justifica dicha asamblea, sin perjuicio de que se puedan celebrar otras en el transcurso del año.

Ahora bien, por lo que a las asambleas extraordinarias se refiere, con esta nueva ley se había logrado establecer una regla general al establecer que tipo de asuntos debían ser tratados en ellas y de que para que sus resoluciones legalmente acordadas era suficiente la asistencia de una mayoría simple de condóminos y por un mínimo de votos que representara el 75% del valor total del condominio, así como la mayoría simple de condóminos. Logro que se pierde con las reformas de 1999.

**c) La facultad de los condóminos de convocar a asamblea.**

Este derecho de los condóminos a convocar a asamblea lo retoma el actual artículo 34 en los siguientes términos:

"fracción III. Podrán los condóminos convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta ley;

a'...

b)...

c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría".

Como recordaremos, la ley anterior en su artículo 31 fracción XII párrafo tercero facultaba a los condóminos para convocar a asamblea "...sin intervención del administrador.." debiendo acreditar ante juez competente o fedatario público que representaban como mínimo la cuarta parte del valor del condominio.

Con las nuevas disposiciones, para el ejercicio de esta acción, los condóminos ya no requieren acreditar su representación ante juez competente, o fedatario público, sino ante la Procuraduría Social. No obstante lo anterior, compartimos la opinión de Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna, en que también se podrá seguir acreditando la convocatoria ante el juez competente o fedatario público(79)

Para el caso habría que tomar en cuenta que en cierta forma la fracción IX del artículo 49 (art. 32 frac. X de la ley anterior), nos obliga a agotar el principio de definitividad, al facultar al comité de vigilancia para convocar a asamblea, cuando a requerimiento de los condóminos el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Aunado a lo anterior, en su segundo párrafo dicha fracción faculta también al comité de vigilancia para

(79) Izquierdo Ortiz, Juan de Dios y Castillo Luna, Lucio. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL (comentada, concordada y con jurisprudencia), Ed. Porrúa, México, 2000. Pág. 60

convocar a asamblea, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea respectiva.

**d) Reducción en el quórum para la validez de la asamblea en primera convocatoria.**

En su artículo 34 fracción IV la actual ley establece una asistencia del 75% de los condóminos cuando se celebre en primera convocatoria, y con una mayoría simple en segunda convocatoria, debiéndose declarar legalmente instalada con los que asistan en tercera convocatoria, y tomarse las resoluciones por mayoría de los presentes.

Esta reducción en el quórum para la validez en primera convocatoria, seguramente va a incidir favorablemente en los condominios con 100 o menos unidades de propiedad exclusiva, sin embargo, en los condominios con un número mayor su efecto va a ser muy escaso, pues son raras las asambleas en que se cuenta con un quórum mayor al 50% de los condóminos.

Al respecto es importante destacar que por reformas de 21 de diciembre de 1999, se agrega un segundo párrafo a la fracción que comentamos para establecer que "las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales, aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes", (80) disposición ya contenida en la ley de 1972, pero que inexplicablemente fue omitida en la promulgación de la nueva ley.

(80) Ley sobre el Rég. de Prop. en Cond. de Inmuebles para el D.F. Op. Cit. pág. 22.

Esta disposición reiterativa, desde nuestro punto de vista sigue siendo necesaria a fin de crear conciencia en los condóminos respecto del cumplimiento de sus obligaciones para con el condominio.

**e) Los plazos entre una y otra convocatoria**

El segundo párrafo de la fracción que comentamos en el inciso anterior establece que entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea deberá mediar el plazo mínimo que fije el reglamento o en su defecto, éste no será menor de siete días naturales. Entre la segunda convocatoria(81) y la celebración de la asamblea, el plazo que determine el Reglamento, o en su defecto, el plazo mínimo será de 2 horas, y entre la tercera convocatoria y su celebración una hora de anticipación.

Con las reformas de 21 de diciembre de 1999, este segundo párrafo pasa a ser el tercero, reiterando que la convocatoria se notificará con siete días de anticipación a la fecha de celebración de la asamblea en primera convocatoria, y que entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración mediará igual plazo.

Con estas reformas, se viene a confirmar una tendencia puesta en práctica ya hace varios años atrás, en el sentido

(81) En materia mercantil, para la segunda o posteriores convocatorias no existe regla alguna, "debe entenderse, sin embargo, que entre la primera y segunda corra un lapso prudente para que quienes no concurrieran a aquella puedan hacerlo a ésta. En todo caso, la legalidad de la segunda convocatoria supone la regularidad de la primera", señala Jorge Barrera Graf, citado por el maestro Miguel Acosta Romero, en su obra NUEVO DERECHO MERCANTIL, Ed. Porrúa, México, 2000, pág. 373.

de establecer en una sola publicación las tres convocatorias. Esto en razón de que resulta desgastante tanto para los condóminos como para el administrador, sobre todo en los grandes conjuntos habitacionales tener que llegar a una tercera convocatoria en hora y día diferente para tener el mismo quórum que en la primera.

Al respecto, Juan de Dios Izquierdo Ortiz y Lucio Castillo Luna, comentan que "Esta disposición sobre el tiempo que mediará entre la primera, segunda y tercera convocatoria para instalar la asamblea de condóminos, prevalecerá sobre cualquier otro que establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o bien el reglamento interno, por tratarse de una legislación de orden público e interés social, además de poder ajustar las tres convocatorias, en un mismo día, con idéntico orden del día".(82)

Esta como otras medidas puestas en práctica en materia de condominios nos van alejando cada día más de las semejanzas que existen con las convocatorias a asamblea de sociedades, por lo que en nuestra opinión habría que ampliar a diez días el plazo que debe mediar entre la publicación de la convocatoria y la realización de la asamblea en primera y única convocatoria.

Lo anterior debido a que, salvo que existan problemas muy graves o cosas urgentes que tratar, en los condominios no se presenta el mismo interés que existe en las sociedades mercantiles para concurrir a las asambleas.

(82) Izquierdo Ortiz, Juan de Dios y Castillo Luna, Lucio. *Ibidem*. Pág. 61.

**f) Reglas generales para las votaciones\***

1. Las contenidas en la fracción V del artículo 33.

Esta fracción nos ofrece las siguientes reglas:

a). La votación será nominal y directa.

b). Se faculta la representación, debiéndose establecerse ésta en el reglamento, con la limitante de que en ningún caso una persona podrá representar a más de dos condóminos, y

c). Se le cancela al administrador tal facultad. Es decir, el administrador no podrá representar a ningún condómino.

Estas reglas son importantes en virtud del uso indebido que de la facultad de representación hacían los grupos de poder al interior de los condominios, pues la ley anterior en su artículo 27 fracción IV autorizaba establecer tal facultad en el reglamento del condominio sin marcar límite alguno, quedando el señalamiento de estos parámetros a criterio de quien expidiera el reglamento interno.

2.- La contenida en la Fracción VI del artículo 33.

Tan importante como las anteriores resulta la que establece esta fracción que a la letra dice:

\* La limitante para no representar a más de dos condóminos a que se refiere el inciso b) y la no representación para el administrador que se establece en el inciso c), son cambios que presenta la nueva ley.

Fracción VI. "Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva.". (83)

La importancia de esta fracción reviste en que en muchos casos, si no es que en la mayoría, resulta ser que quienes más impugnan o reclaman para sí los puestos de dirección ó representación en los condominios, son precisamente los que no están al corriente en el pago de sus cuotas, en tal virtud resulta congruente que para estar en actitud de exigir determinados derechos, se exija también estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones.

#### **IV. 4. REFORMAS A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE 21 DE DICIEMBRE DE 1999.**

Como parte de estas reformas se vinieron a derogar dos figuras jurídicas que es necesario mencionar por la trascendencia de las mismas en el ámbito condominal como son la hipoteca legal y la suspensión de servicios.

##### **a) La Hipoteca Legal.**

Tan complejo ha sido encontrar la forma de hacer que los condóminos cumplan con el pago de sus cuotas que nuevamente en la ley de 28 de diciembre de 1998, se trata de dar un nuevo matiz a la figura jurídica de la hipoteca legal.

(83) Ley de Prop. en Cond. de Inm. para el D.F., Op. Cit. Pág. 7

Como recordaremos, el segundo párrafo del artículo 43 de la ley de 1972 imponía como requisito para su ejercicio la inscripción del crédito correspondiente en el Registro Público de la Propiedad. En cambio, en la nueva ley se establece de la siguiente manera:

"Artículo 64.- Los créditos que se originen 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 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.."(84)

Afortunadamente, con las reformas de 1999 se deroga el artículo 64 y con ello esta figura jurídica, que si bien estuvo presente durante mucho tiempo en la ley, nunca tuvo efecto alguno dada su naturaleza intrínseca, pues como se señala en la exposición de motivos de estas reformas "...no puede existir hipoteca sin monto determinado "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro(art. 2919 del Código Civil, que a la letra dice: "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesario)

(84) Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, D.O.F. pág. 11.

y no se puede, además, prohibir a los adquirentes (sic) adquirir con crédito. (85)

**b) La Suspensión de Servicios.**

Originalmente, en el último párrafo del artículo 60 se establece que "cuando los servicios que se disfruten 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 al 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". (86)

Esta sanción que aparece por primera vez en el dictamen de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal en su artículo 45 último párrafo, en nuestra opinión no fue debidamente valorada por nuestros legisladores, pues el ejercicio de una acción como esta normalmente degenera en conflictos de carácter personal en contra del administrador, del Comité de Vigilancia o de quienes pretendan ejecutarla, lo que en nada ayuda para la armonía del condominio, cuyo requisito es básico para su buena marcha.

Además esta medida careció de efectividad al no estar dirigida a resolver conflictos cotidianos, pues como se recordará, por disposición de la ley misma, dicha medida no

(85) Reformas a la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F., Exposición de Motivos. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 15 de diciembre del año 2000, s/p.

(86) Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F. Op. Cit. pag. 4

sería aplicable a servicios como agua y luz. En tal virtud, una sanción como esta resultaba innecesaria, y tan fue así que con las reformas de 21 de diciembre de 1999 se abrogó el párrafo quinto del artículo 60 que la contenía.

### **c) El derecho del tanto**

A groso modo, en el capítulo II expusimos que en su primer párrafo el artículo 18 de la ley abrogada establecía una preferencia de segundo orden a favor del inquilino que se encontrara ocupando un departamento, vivienda, casa o local, dentro de un área ya regenerada, y que en su segundo párrafo lo establecía a favor de las instituciones oficiales que hubieren construido o financiado el condominio y en primer lugar a favor del inquilino que estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones. Es decir, existía una contradicción manifiesta.

También señalamos que el artículo 19 establecía el procedimiento a seguir para ejercitar tal derecho, y el 20 la sanción que conlleva la enajenación con infracción a las reglas comentadas.

Ahora bien, con el afán de simplificar, y olvidando las circunstancias y condiciones para las que se preveía el derecho del tanto en la ley de condominios (construcción de condominios en áreas de regeneración urbana), el artículo 22 del proyecto de dictamen con iniciativa de ley de la Asamblea Legislativa, en su redacción final aprobada por el pleno, remite a la ley civil el ejercicio de este derecho, cuando en materia de condominios el Código Civil reserva su regulación, precisamente a la ley de condóminos.

En nuestro concepto el ejercicio del derecho del tanto debía revisarse, y así se hizo con las reformas de 21 de diciembre de 1999, con la salvedad que se omite prever este derecho respecto a las instituciones públicas que se dedican a construir vivienda, que son precisamente las que más acciones llevan a cabo, limitándose en la actualidad para los casos en que exista la copropiedad simple y llana, al quedar redactada de la siguiente forma:

"Artículo 22. En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios". (87)

#### **d) El comodato**

Una figura que se da en forma continua en los condominios es la del comodato.

Actualmente, la ley contempla esta figura jurídica al otorgar al administrador la facultad para representar a los condóminos en la celebración de contratos de comodato, así como en el arrendamiento de locales, espacios o instalaciones de propiedad común destinados al comercio (artículo 43 fracción XIV).

En nuestra opinión esta figura jurídica debe ser inaplicable respecto de los espacios o instalaciones de propiedad común destinados al comercio, toda vez que lo que

(87) Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F. Op. Cit. pag 4

se necesita es implementar mecanismos para la obtención de recursos, y el comodato por su propia naturaleza es gratuito. Situación distinta se presenta en los locales no destinados al comercio que normalmente son utilizados para uso de la comunidad, en donde sí se podría contemplar esta figura, siempre y cuando su uso no sea con fines lucrativos.

Además de lo anterior, otorgar en comodato espacios o locales de propiedad común destinados al comercio, sin acuerdo o aprobación de la Asamblea de Condóminos, se puede prestar a un manejo indebido de los mismos, generando con ello una fuente de conflicto que es precisamente lo que se trata de evitar.

#### **e) Ratificación del primer administrador**

Otra aberración jurídica que vino a ser corregida con las reformas de 1999, lo es la que contenida originalmenete en el artículo 40 al establecer que en caso de construcción nueva "...el primer administrador será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeta su ratificación por la Asamblea General". (88)

En nuestra opinión, debe de darse otro sentido a la ley, a fin de que este primer Administrador debe establecer las bases de una sana administración del condominio, antes que ser ratificado o no por la asamblea de condóminos. Lo anterior en virtud de que como lo hemos comentado, la mayoría de los condóminos desconocen la ley, y carecen de experiencia

(88) Ley de Prop. en Cond. Para el D.F., D.O.F., Pág. 7.

en cuanto a su conducción interna. Además, en todo caso, el nombramiento o ratificación de un administrador requiere del concenso de la mayoría de los condóminos, y en la mayoría de los condominios pasa mas de un año sin que los beneficiarios ocupen o se instalen en forma definitiva en su inmueble.

Afortunadamente, esta aberración jurídica fue suprimida con las reformas de 28 de diciembre de 1999.

### **Conclusiones de este capítulo**

De la exposición anterior es de concluir que no obstante que las reformas de 21 de diciembre de 1999, vienen a subsanar gran cantidad de errores y lagunas de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal de 1998, estamos frente a una ley deficiente aún para resolver los problemas de los condominios.

Lo anterior lo podemos corroborar si revisamos el concepto de condominio, los casos en que se puede originar el condominio, la constitución misma del régimen de condominio, quienes pueden ser condóminos, entre otros conceptos.

Desde luego, existen aportaciones que deberán ser tomadas en cuenta en la elaboración de una nueva ley que al efecto se analice y discuta, en donde se corrijan las observaciones hechas en este trabajo y se incluyan nuestras propuestas.

## CAPITULO V

### CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL PROBLEMA EN LOS CONDOMINIOS

#### V.1. Apatía y desorganización condominal (aspecto sociológico)

##### Introducción

Vivir en un condominio nunca ha sido tan usual como en los últimos tiempos y menos en un país como el nuestro. Esta forma de convivencia resulta novedosa para la mayoría de los mexicanos acostumbrados a vivir en amplios espacios y a conducirse y disponer de los mismos sin el previo consentimiento de los demás. Esto es, las reglas y cargas que impone el régimen de propiedad en condominio.

Esta forma de convivencia, si bien viene a resolver la falta de espacio donde construir vivienda unifamiliar, tiene diversos inconvenientes que es necesario ubicar desde el punto de vista sociológico, a fin de encontrar respuestas que nos permitan ir resolviendo el estado de conflicto en que normalmente se encuentran.

Por lo anterior, y a fin de precisar nuestro objeto de estudio es necesario señalar que el origen y causa de estos conflictos se ubica fundamentalmente en dos aspectos: La morosidad en el pago de cuotas por un lado, y por otro, la falta de participación de sus moradores en la solución de los problemas que se les presentan.

A fin de abordar el segundo de los aspectos mencionados, trataremos de exponer la falta de participación de los

condóminos a partir del principio de solidaridad, sin el cual no es concebible la convivencia no sólo en los condominios, sino en todos los ámbitos de la vida del hombre.

**a). El principio de solidaridad, (Concepto).**

De acuerdo con Javier de Lucas, la solidaridad es un sustantivo abstracto formado a partir del objetivo solidario, derivado a su vez inicialmente de la expresión latina in solidum, que equivale a totalidad, el todo, que hoy día ha adquirido otra connotación.

Concretamente, en el Digesto, la expresión in solidum esse (D. 13, 6, 5,15, ITP.) significa simplemente la indivisibilidad en el uso. La indivisibilidad o integridad de la prestación, junto con la pluralidad de sujetos son precisamente las características de las obligaciones solidarias (D. 45,2 9). (89)

Pues bien, de esta categoría jurídica deriva la noción de solidaridad, en el ámbito de las ciencias sociales, sin embargo, el término tiene otros antecedentes, sobre todo en ética y filosofía social, de donde puede afirmarse con Nicoletti que el primero en utilizarla es un Saint-simoniano.

De los legistas, Leroux toma solidaridad como constitutivo esencial de la sociedad y principio del progreso de la humanidad, anticipando así la visión de Comte y, en parte de Durkeim.

(89) de Lucas, Javier. EL CONCEPTO DE SOLIDARIDAD. Ediciones Coyoacán, S.A. de c.v., México 1998, págs. 13 y 14.

En cualquier caso, el concepto de solidaridad no puede prescindir de sus antecedentes jurídico y desde luego de la filosofía moral y social, en la que son asimismo remotos, y efectivamente, continúa "...puede afirmarse que la doctrina aristotélica de la filia -filio- (Ética, 1155 a y ss. Y Política, III, 1280 a ss.) anticipa alguna de las características de la solidaridad: una cierta igualdad mutua, junto a la comunidad de empresas y quehaceres que supone un sujeto plural: un nosotros.

En el mismo sentido, Bell ha señalado como precedente la noción de assabiyah propuesta por Ibn Jaldún (Mugaddimah: Una introducción a la historia) y definida como "sentimiento del grupo que supone afecto mutuo y disposición a combatir y luchar unos por otros". (90)

Para el maestro Leandro Azuara Pérez, se entiende por solidaridad social, la cohesión que presenta un grupo social en relación con los elementos que lo integran.

En un grupo social se da la solidaridad cuando sus integrantes se encuentran unidos, en virtud de que comparten en primer término: los mismos patrones culturales. Y en segundo: cuando sus conductas están acordes, esto es, si se encuentran en armonía con dichos patrones de cultura. (91)

Como se ve, el rasgo fundamental es la comunidad de sacrificio y riesgo, junto al afecto. Noción muy lejana en los condominios, donde cada uno prefiere actuar en forma individual, en forma egoísta.

(90) de Lucas, Javier. Op. Cit. Pág. 14.

(91) Azuara Pérez, Leandro. SOCIOLOGÍA. Ed. Porrúa, México, 1997. Págs. 52 y 53.

## **b) El fenómeno urbano**

Como ya lo hemos señalado, la vida en condominio es producto del desarrollo urbano, es un fenómeno netamente urbano.

El problema dice Javier de Lucas, es que la ciudad se construye sin contar con las necesidades elementales, sin tener en cuenta el modo y estilo de vida de la gente que habitará en ella, y que estas omisiones nos afectan directamente: la solidaridad, es una exigencia básica del hombre.

Por otra parte, sin tener en cuenta el modo y estilo de vida de la gente, se corre el riesgo de construir hábitats inhabitables, o lo que nos parece aún más grave, se puede incurrir en situaciones que a veces degenera en esquizofrenia: el habitante no comprende su hábitat, pero forzado, acaba adaptándose a él, con la consiguiente despersonalización, alienación.

No es difícil imaginar las razones inmediatas de este proceso, y la primera de ellas es que los centros de decisión de la configuración de la ciudad, no tienen en cuenta al hombre en la dimensión más necesaria: exigencias o necesidades estructurales, básicas. A ello se añade la ausencia de conciencia real, el predominio de lo que los clásicos llamaban el *boum commune* sobre el juego de intereses particulares.

### **c) Consecuencias del fenómeno urbano.**

En lo que nos parece el más grave atentado de la civilización urbana contra la solidaridad, es la contradicción entre el orden socioeconómico y el cultural, o, dicho de otro modo, la configuración de la vida cotidiana en dos sectores: De un lado, cuanto se refiere a la actividad profesional, el trabajo, etc. Y por el otro la vida de familia, las relaciones sociales, el ocio, el empleo del tiempo libre. Uno y otro aparecen desconectados entre sí, creando una contradicción permanente, o, en el mejor de los casos, la alienación, cuando no situaciones patológicas.

He ahí las ciudades dormitorio, donde la dicotomía trabajo-hogar produce desmotivación hacia el trabajo, que refuerza su carácter alienante, convirtiéndolo en un sinsentido. Aunado a la emigración de los núcleos rurales\* hacia las ciudades, que fuerza la concentración de la gente en conglomerados con la ilusión de encontrar una vida más cómoda, más parecida a lo que la publicidad les hace ver como necesario, y donde el resultado, en un porcentaje muy amplio es justamente lo contrario.

Esto es lo que produce el gigantismo urbano: alejamiento correlativo entre los círculos concéntricos: así la familia, el trabajo, las amistades, las zonas de ocio; el extrañamiento mutuo entre los habitantes de la ciudad. Las oportunidades de convivencia son mínimas allí donde en teoría deben ser más intensas; en la vida, en el barrio.

\* En 1990, la población que residía en ciudades de quince mil habitantes o más, ascendía a cerca de 47 millones de mexicanos, de los cuales casi la mitad residía en las cuatro principales áreas metropolitanas: México, Guadalajara, Monterrey y Puebla. Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000. Pág. 82.

#### **d) Alternativas**

La solidaridad implica conciencia conjunta de derechos y responsabilidades -en el derecho romano, la obligación in solidum-, conciencia de que la necesidad recíproca entre el yo y el otro/los otros, debe estar puesta al servicio del desarrollo libre y compartido de las posibilidades de todos los miembros del grupo, y ello debido a la igualdad básica de los hombres: el otro es otro-yo.

Ahora bien, el gran riesgo de la solidaridad es la generalidad, la falta de resultados concretos.

Esta generalidad dice Javier de Lucas, "...es compatible en la práctica con la confesión de una profunda solidaridad, que sirve de pantalla a una insolidaridad concreta en los ámbitos cercanos y familiares. Efectivamente, asistimos hoy, dentro de una sociedad en la que como nunca, era posible la vida solitaria, el fenómeno que en expresión ya tópica de cualquier manual de sociología se califica como las multitudes solitarias, la vida solitaria.

Es uno de los riesgos mas patentes de nuestra civilización, este de preocuparse con afán por los que viven en las antípodas, al mismo tiempo que se ignoran los problemas y miserias de los que nos rodean, problemas y miserias que prácticamente, hay que ir apartando para poder respirar"(92)

Y como conclusión señala que la ciudad existe en razón del hombre y de lo que este implica: La convivencia, la

(92) DE Lucas, Javier. Op. Cit. Pág. 44.

solidaridad, ha de evitar los dos extremos, que sin embargo, coexisten en nuestros núcleos urbanos, la vida en competencia, y la masificación despersonalizada. De lo que se trata dice, es de convivir, de compartir sin masificar.

En tal virtud la racionalización de la vida urbana debe proponer una planificación que rebase las esferas municipales y tenga a la vista los niveles regional, estatal y nacional. Consecuentemente, la ordenación del territorio, del equipamiento social y técnico, y del medio ambiente, es lo que ayudará a evitar el deterioro del hábitat humano.

#### **V. 2. La falta de identidad, (aspecto psicológico).**

No cabe duda que las condiciones materiales en que nos desenvolvemos, inhiben nuestro espíritu solidario, sin embargo, en nuestro caso como mexicanos, existen otras razones que nos inducen a la apatía en cuanto a organización se refiere.

En condominios regularmente grandes, es común por ejemplo, que los vecinos no se conozcan ó conociéndose, no se saluden si quiera. Y son estas actitudes triviales e insignificantes que en un momento dado se magnifican para entorpecer u obstaculizar la organización.

Estos aspectos revisten indudablemente un carácter socio lógico, pues tratan sobre las actitudes que el condómino asume respecto a la obligatoriedad de organizarse que la ley exige, es decir, a la condición sine qua non de este régimen.

Este aspecto, Psicológico a final de cuentas, viene a ser reforzado por el atraso económico político y social de nuestro país, que se manifiesta no sólo en el sector más humilde de nuestra población, sino también en la élite política y económica que dirige este país.

Por ejemplo, el politólogo estadounidense Roderic Ai Camp, al tratar sobre las causas del crecimiento económico y la modernización con capitalismo en el tercer mundo, refiere que las dos principales explicaciones teóricas de un desarrollo lento son estructurales y culturales, y que una tercera variable explicativa, generalmente implícita en la segunda, puede denominarse psicológica.

La primera dice, se basa en teorías que proponen que la mayoría de los países en desarrollo, como antiguas colonias, siguen dependiendo del mundo industrializado, una relación que coloca en desventaja a la antigua colonia.

Por otra parte, que el caso mexicano por su proximidad con Estados Unidos este fenómeno adquiere rasgos que la caracterizan. Esta circunstancia, precisa, ha exagerado ciertas tendencias psicológicas en el sector privado. Una de estas actitudes, por lo menos en algunos empresarios, es un complejo de inferioridad cuando compara sus procesos productivos con los de Estados Unidos.

También refiere, como lo observó Dilmus James en su estudio sobre tecnología mexicana (93), para la mayoría de los ejecutivos mexicanos, las necesidades, metas y bienestar

(93) James Wallace Dull, " Effets of multinational corporation in Mexico on the attitudes of Mexican executives ", tesis doctoral, Columbia University, 1981, pp. 121 y 179. \* Citado por Roderic Ai Camp, en el libro Liberalización Política y de México, México 1999, p. 41.

de las empresas suelen tener prioridad sobre la política nacional, y que los gerentes perseguirán los objetivos corporativos a través del desafío abierto o la manipulación de la legislación y política nacionales, concluyendo que muchos mexicanos que trabajan en empresas transnacionales consideran las prácticas económicas y los valores de su país inferiores a los extranjeros.

En cuanto a la explicación cultural del desarrollo económico, de acuerdo con este autor, la más sofisticada de las explicaciones culturales recientes sobre las diferencias entre las actitudes estadounidense y mexicana frente al sector privado se encuentra en el libro de Glen Dealy, *The public man* (94), para el que los estadounidenses asignan mucha mayor prioridad a la adquisición de riqueza como la ruta principal hacia el poder, en tanto que los latinoamericanos se orientan a la obtención de amigos como el medio para lograr estatus y prestigio.

Según Dealy, una consecuencia de esto es que los latinoamericanos más ambiciosos se sientan atraídos por la política, mientras que los estadounidenses ambiciosos eligen carreras en el sector privado. Sin embargo, al margen de la motivación personal, Dealy y otros autores han señalado la intensidad de los valores autoritarios en los sectores público y privado de Latinoamérica.

En consecuencia, Dealy señala que el autoritarismo promueve el paternalismo y desalienta la iniciativa, aspectos difíciles de eliminar de una cultura; y por otra parte, si el desarrollo económico se acompaña de una mayor distribución

(94) Citado por Al Camp, Roderic. Op. Cit. Pág. 41

de la riqueza, puede dar como resultado valores menos autoritarios.

De esta manera, para Roderic Ai Camp otra explicación cultural del subdesarrollo, apoyada por académicos de orientaciones tan diversas como Arthur Lewis, Raymond Vernony Albert O. Hirsehman, tiene un enfoque organizativo. Según esto, consideran que América Latina padece una grave escases de capacidad organizativa bien desarrollada; y que éste es un recurso humano indispensable para el crecimiento económico.

Finalmente, considera que la confianza y una actitud de responsabilidad compartida juegan un papel fundamental en el desarrollo económico, y que aún cuando para los economistas juega un papel importante la confianza pública en el gobierno y en los empresarios para generar inversión y capital, siete de cada diez mexicanos encuestados a finales de la década de los ochenta estuvieron de acuerdo con la afirmación de que los funcionarios realmente no se preocupan por gente como ellos. (95)

De hecho, este autor considera que el problema va más allá de la credibilidad en las instituciones; pues la confianza debe extenderse a los ciudadanos, y cita a Eduardo A. Elizondo, un ex gobernador de Nuevo León muy relacionado con el sector privado quien en entrevista que le concediera el 5 de marzo de 1986, manifestó lo siguiente:

" En México hemos perdido el sentimiento de solidaridad, que considero esencial para el desarrollo, pero a nadie le

(95) Alducin, Enrique. LOS VALORES DE LOS MEXICANOS. México: entre la tradición y la modernidad. Fondo de Cultura Banamex, 1986, pág. 12. Citado por Ai, Camp. Roderic. Op. Cit. 44.

importa su vecino. Gabriel Khalil, el filósofo, dijo alguna vez que si persiguen a los cristianos y a mi no me importa por que no soy cristiano, o persiguen a los judíos y no me interesa por que no soy judío, y si persiguen a los musulmanes y me tiene sin cuidado por que no soy musulmán, a la larga yo seré el perseguido, y a nadie le importará en lo más mínimo.

La solidaridad se refleja con gran fuerza en el consumidor norteamericano, y proporciona un maravilloso ejemplo de la importancia que ello tiene en la cadena económica. Aquí, cada quien ve por si mismo. El Estado (mexicano) aprovecha esta actitud, y considera que de hecho prefiere fomentar esta falta de solidaridad por que así puede manipular a la gente que no comparte este valor "(96)

En efecto, además de la falta de solidaridad, son muchas otras las causas por las cuales fundada o infundadamente los vecinos se escudan para no participar en las asambleas, para no hacer sus aportaciones económicas, o simplemente para aislarse de la comunidad.

Los aspectos antes mencionados son sin embargo, tan sólo la punta del iceberg de una cultura nacional y quizás más que nacional, latinoamericana. De una cultura de sometimiento por más de 500 años que no logramos desterrar. Nuestro grito dice Octavio Paz, es una expresión de la voluntad mexicana de vivir cerrados al exterior, si, pero sobre todo, cerrados frente al pasado. En ese grito condenamos nuestro origen y renegamos de nuestro hibridismo.

(96) Idem. pág. 46.

El mexicano dice, "...rompe sus ligas con el pasado, reniega de su origen y se adentra solo en la vida histórica. El mexicano condena en bloque toda su tradición, que es un conjunto de gestos, actitudes y tendencias en el que ya es difícil distinguir lo español de lo indio". (97)

El mexicano no quiere ser ni indio ni español. Tampoco quiere descender de ellos. Los niega. Y no se afirma en tanto que mestizo sino como abstracción: es un hombre. Se vuelve hijo de la nada. El empieza en sí mismo.

Esa actitud no se manifiesta nada más en nuestra vida diaria, sino en el curso de nuestra historia, que en ciertos momentos ha sido encarnizada voluntad de desarraigo. Y sentencia, "Es pasmoso que un país con un pasado tan vivo, profundamente tradicional atado a sus raíces, rico en antigüedad legendaria si pobre en historia moderna, sólo se conciba como negación de su origen". (98)

Todo lo anterior viene a colación en razón de que estos aspectos juegan un importante papel en los condominios, pues muchos de los problemas de la vida cotidiana en ellos, en el fondo reflejan la falta de confianza hacia nuestros gobernantes, hacia quienes detentan el poder, pero que finalmente se manifiesta en una desconfianza hacia nosotros mismos.

(97) Paz, Octavio. EL LABERINTO DE LA SOLEDAD. Ed. Porrúa. México, 2000. Pág. 95.

(98) Idem. pág. 96.

### **V. 3. Desconocimiento de la Ley**

En el caso que nos ocupa, más que conocer la ley, resulta de vital importancia saber qué es el régimen de condominio y como funciona, estudio que de momento dejaremos para otra ocasión, por lo que en este punto nos limitaremos al análisis de las consecuencias que acarrea el desconocimiento del aspecto legal, toda vez que la explicación de este régimen se ve modificada dependiendo de la conceptualización que el legislador plasme en la norma.

Así, el desconocimiento de la ley, trae diversas consecuencias como enseguida veremos:

#### **Desconocimiento de la ley entre los condóminos**

Probablemente más que otras leyes, la de condominio es interpretada y aplicada por quienes no son peritos en la materia, es decir, los condóminos. Esto propicia a que cada quien tenga una visión muy particular de como resolver los problemas de acuerdo a su leal saber y entender la ley, en este sentido y toda vez que la mayoría de los problemas se resuelven en asamblea de condóminos, resulta que en cada una de ellas se dan tantas interpretaciones como condóminos asistan a las mismas.

Esta situación obviamente se complica si la ley no es clara, si en esta no se dan los lineamientos básicos para la solución de los problemas.

Esto nos lleva a una conclusión elemental: la mayoría de los condominios desconoce la ley, y por consiguiente el funcionamiento de este régimen.

El desconocimiento de cómo funciona el régimen de propiedad en condominio es una de las causas de la desorganización y caos en que se encuentran la mayoría de los condominios, toda vez que no hay claridad entre sus moradores sobre los siguientes aspectos:

° El ámbito de la propiedad exclusiva (casas, departamentos, locales comerciales, etc.) y sus anexos: estacionamientos, cuartos de servicios, jaulas de tendido, lavaderos, y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de una unidad de propiedad exclusiva según las escrituras constitutivas.

° El ámbito de la copropiedad y las distintas formas en que ésta se presenta: cimientos, estructuras, muros de carga, techos, azoteas de uso general, medianerías, sótanos, instalaciones, terreno y áreas verdes, etc.

° La forma en que se deben prorratear los gastos para el mantenimiento, operación y administración de las áreas comunes.

° La forma en que se debe integrar el fondo de reserva.

° La forma en que se deben organizar los condóminos y las reglas que se deben seguir para tal fin

° Hasta donde pueden ó no intervenir las autoridades y que autoridades.

° Los servicios que debe prestar el gobierno de la ciudad.

De lo anterior también se desprende que no es un solo aspecto el que incide en el buen ó mal funcionamiento de los condominios, sino diversos, siendo los más relevantes los siguientes:

- ° El desconocimiento de la Ley.
- ° La falta de claridad en la ley.
- ° El desconocimiento del régimen de propiedad en condominio.
- ° La falta de solidaridad entre los condóminos.
- ° La falta de una institución con facultades suficientes para atender la problemática.

Todo lo anterior nos lleva por principios de cuentas a reformular una nueva ley que con toda claridad, en lo conducente subsane estos aspectos, y que a su vez, establezca las bases para la creación de una institución que realmente atienda y resuelva los problemas que se presentan en la organización de los condóminos para el mantenimiento y administración de las áreas comunes.

#### **V. 4. Inoperatividad de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal.**

Actualmente por ejemplo, el artículo 77 establece determinadas prerrogativas a favor de los condominios de interés social y popular en cuanto al pago de impuestos y servicios, así como para obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de áreas comunes.

En este caso, uno de los primeros problemas con que nos enfrentamos es la falta de claridad en la ley, tan ambigua y genérica es su redacción que ni las propias autoridades saben como aplicarlas, pues por un lado, los recursos que comentamos, según esta redacción, deben obtenerse del que las autoridades delegacionales tengan destinado para la construcción de infraestructura urbana en las colonias, por lo que su uso en los condominios sería en detrimento de aquellas, lo que implica que el manejo de tales recursos sea discrecional, es decir, la aplicación o no de estos recursos en los condominios resulta de una razón fundamentalmente de naturaleza política.

Lo anterior se corrobora con el hecho de que para recibir servicios públicos básicos como recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias, que no sería mas que una extensión de los servicios públicos a que esta obligado el Estado como contraprestación de los impuestos que los condóminos también pagan, la fracción III del citado artículo 77 prevé su realización previa suscripción del convenio correspondiente, el cual deberá ajustarse a los criterios generales que al efecto se expidan. En cambio, no se establece condicionamiento alguno para la entrega en forma directa de recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de

áreas comunes (art. 77 fracción II), por lo que su asignación queda a criterio de las autoridades delegacionales en turno. Este contenido político desde nuestro punto de vista, debe corregirse.

No obstante lo anterior, en los condominios donde tratan de echar andar el programa especial contemplado en el artículo cuarto transitorio\* de la nueva ley, la Procuraduría Social y las Delegaciones Políticas no saben como actuar, así como tampoco que monto destinar para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes, y si estos recursos lo deben recuperar o no las delegaciones políticas.

De esta manera, el hecho de que los expertos en materia condominal, así como legisladores y asambleístas sigan proponiendo cambios a la ley, sin que hasta la fecha se cuente con una que responda a las necesidades actuales, refleja la falta de claridad y conocimiento en esta materia, lo que obstaculiza de una u otra forma la solución de los problemas en los condóminios.

\* Este artículo obliga a la Procuraduría Social en un plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la ley, implementar un programa especial durante un periodo de seis meses, que promueva y facilite la regularización de aquellos que constituidos en este régimen no cumplan con lo establecido en el Título Tercero, Capítulo II, esto es, organizar y establecer la administración interna en los condominios donde no exista esta.

## **V. 5. La Falta de Competencia Legal de la Procuraduría Social del Distrito Federal.**

### **a). Decreto de creación.**

Creada mediante acuerdo del entonces Jefe del Departamento del Distrito Federal, Lic. Manuel Camacho Solís, publicado en enero de 1989, "La Procuraduría Social del Distrito Federal es concebida como un medio de control de la administración pública del Departamento del Distrito Federal, pretendiendo mejorar las relaciones de dicha administración con los ciudadanos, evitando o rectificando las deficiencias o irregularidades y logrando que los funcionarios actúen con mayor sensibilidad en la atención de la ciudadanía y que esta acepte el cumplimiento de las normas establecidas" (99), es decir, como el Ombudsman en materia administrativa. Sin embargo, por añadidura se le confiere la facultad de atender la problemática condominal.

La Procuraduría recibe las quejas e inconformidades que les presentan los particulares sin exigir requisito alguno de formalidad, por lo que pueden presentarse en forma escrita o verbal, por individuos o grupos sociales e inconformidades por actos u omisiones de autoridades administrativas del Gobierno del Distrito Federal, así como por irregularidades en la prestación de los servicios públicos, ya sea a cargo del propio Gobierno del Distrito Federal, alguna entidad paraestatal o un particular en uso o aprovechamiento de una concesión o autorización.

En el desempeño de sus funciones la Procuraduría Social

(99) Procuraduría Social del Distrito Federal, Folleto, s/F, pág. 10.

"no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o servidor público alguno", señala el artículo segundo de su ley expedida el 18 de septiembre de 1998. (100)

Originalmente a la Procuraduría Social se le asignan las siguientes funciones:

° Proporcionar orientación jurídica y administrativa al ciudadano.

° Promover el cambio administrativo ante la presencia de prácticas administrativas que, aún cuando están dentro de la legalidad, contravienen los principios de eficiencia y oportunidad que debe regir la actuación de la administración pública.

° Prestar asesoría a los poseedores y adquirentes de vivienda de interés social en todo aquello que se refiera a la celebración de actos jurídicos y contratos necesarios para obtener su adquisición, e

° Instruir y asesorar a los propietarios de inmuebles en condominios, en el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables.

De la transcripción anterior se infiere que las dos primeras funciones asignadas van en correspondencia a la concepción política y jurídica que le da origen, es decir, como órgano de control administrativo, como defensora de los derechos del ciudadano frente a la autoridad.

Sin embargo, las dos siguientes salen de su competencia, de su esfera jurídica, por tratarse de actos entre particulares en tercer punto; y en el caso particular del cuarto punto, la mediación o intervención de la autoridad correspondiente, debería ser en todo caso una autoridad administrativa, y no el Ombudsman en materia Administrativa del Distrito Federal, dado que por su naturaleza jurídica, por el tipo de instituciones a la que pertenece, no le es dado imponer sanciones para el cumplimiento de sus determinaciones.

Respecto a sus funciones, la nueva Ley de la Procuraduría no cambia en mucho en relación al decreto que le dio origen, pues en su artículo tercero se establece lo siguiente:

"Artículo 3o. La Procuraduría Social tiene por objeto ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, a efecto de que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficacia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; así como de los derechos sociales; exceptuando lo referente a la materia electoral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional.

También será objeto procurar y coadyubar al cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los

diferentes servicios y procedimientos que esta ley establece; y realizar la función de la amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda". (101)

Esta circunstancia hace de la Procuraduría Social una institución híbrida, al realizar de hecho, funciones de autoridad administrativa, y a su vez, de defensora de los derechos ciudadanos, lo que implica desde nuestro punto de vista una grave contradicción.

En este punto es importante mencionar que como defensora de los derechos ciudadanos, "Las determinaciones de la Procuraduría Social no establecen una relación de vinculación a la autoridad ni significan una obligación desde el punto de vista de la legalidad formal, obteniendo el cumplimiento de sus sugerencias y dictámenes con base en la autoridad moral y en la independencia funcional" (102)

Entendiendo por independencia funcional, el que "no se encuentra sujeta a ninguna relación de jerarquía o dependencia hacia los órganos de administración pública ante los que va a intervenir, por lo que aunados a sus elevados fines tuteladores de los derechos de los ciudadanos, sus opiniones o sugerencias tienen una fuerza moral que produce una ascendencia en las estructuras y en la sociedad en su conjunto, y que "...las unidades administrativas a las que se dirige, acceden a realizar las sugerencias que les envía en cumplimiento al principio de colaboración, el cual supone una coordinación voluntaria de los diversos entes públicos para lograr los fines del Estado" (103).

(101) Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal, Op. Cit. pág. 3.

(102) Procuraduría Social del Distrito Federal. Folleto, s/f. pag. 11.

(103) Idem. pág. 5.

En este aspecto, sus determinaciones sólo tienen una fuerza moral que si bien produce una ascendencia en las estructuras y en la sociedad en su conjunto, no tienen fuerza de cosa juzgada, es decir, su cumplimiento en un caso concreto no puede ser obligado

**b) Sus orígenes como Institución.**

Esta forma de actuar se debe a que la creación del Ombudsman capitalino en materia Administrativa tiene su origen en la tradición internacional cuyos antecedentes "se sitúan en las tribus germánicas, con el funcionario representante del Rey denominado Senecal, encargado de supervisar las actuaciones administrativas y judiciales de los agentes que representaban al reino en las diferentes regiones de Suecia. Al enriquecerse sus tareas con la facultad para presentar acusaciones en los casos de delitos y como una fase de su desarrollo, se convirtió en el canciller de Justicia, para sugerir posteriormente el Ombudsman en la constitución sueca de 1809 (104).

La redacción de esta constitución se inspiró no solo en el desenvolvimiento interno del país, sino que se nota la influencia decisiva de las ideas liberales llegadas de la Revolución Francesa. La soberanía de las naciones se deposita en el pueblo y no en el Rey. Se atiende a la división de poderes sustentada por Motesquieu, aunque en principio, la separación de poderes, la entendieron los constituyentes suecos como separación entre Rey y el Legislativo o Riksdag, pero de ninguna manera se seccionaron las funciones

(104) Procuraduría Social del Distrito Federal. Folleto, s/F. pág. 8.

Legislativa, Ejecutiva y Judicial" (105)

Finalmente, la implementación del Mediateu en Francia significó la integración de esta institución a los sistemas jurídicos de tradición romanista, y ello fue posible después de un largo período de análisis y discusiones, en las que el punto más importante a dilucidar fue que la operatividad del Obudsman era excluyente del sistema de lo contencioso administrativo, o bien que la existencia de los tribunales administrativos y el Obudsman se complementaban y que debería adaptarse la figura escandinava al sistema francés" (106)

### **c) La actual Ley de la Procuraduría Social**

Por ello, en nuestro caso, la dicotomía que presenta la Procuraduría Social, se debe resolver, pues es absurdo que en materia administrativa carezca de imperium para imponer sus determinaciones, y no así en materia de condominio.

En tal virtud, al establecer determinados capítulos para sanciones según la materia de que se trate, la actual ley de la Procuraduría Social, viene a desvirtuar más la naturaleza Jurídica de esta Institución.

Recordemos que las características fundamentales del Ombudsman sueco son las mismas que han prevalecido en la mayoría de los países en que se ha adoptado tal figura jurídica, cuyas diferencias se han debido a la idiosincracia y tipo de gobierno de que se trate, pero que en principio sus características son las siguientes:

(105) Procuraduría Social, Folleto s/f pág. 6.

(106) Idem. pag. 6.

° La de vigilante o supervisor de los actos y desempeño de las autoridades administrativas. Es decir, la protección de los derechos ciudadanos frente a la autoridad administrativa.

° Su coexistencia con un sistema de recursos y tribunales administrativos.

° La ausencia de un poder coercitivo para el cumplimiento de sus determinaciones, y

° Que la base de su respetabilidad le proviene de una autoridad moral y la utilización o el apoyo de la publicidad para el cumplimiento de sus determinaciones. (107)

En forma más detallada Jorge Madrazo Cuellar, señala las siguientes:

a) Su independencia de los poderes públicos y de cualquier otra institución de la sociedad civil.

b). Su autonomía, que le permite organizarse como mejor lo estime conveniente, dictando los reglamentos respectivos de su operación interna.

c). Su designación mediante rigurosos mecanismos en la Ley.

d). La agilidad y rapidez en los procedimientos que atiende y en la solución de las controversias planteadas.

e). La ausencia de solemnidades y el antiformalismo en el desarrollo de sus procedimientos y trámites.

f). Su naturaleza eminentemente técnica-jurídica, ausente de tendencias políticas o partidista.

g). Una serie de requisitos que garanticen la autoridad moral de sus titulares, así como su honorabilidad y su capacidad.

h). El carácter no vinculatorio o coactivo de sus resoluciones, las que se consideran tan sólo como recomendaciones.

i). La obligatoriedad de rendir a diversas instancias una serie de informes periódicos y de dar publicidad a éstos para conocimiento de la opinión pública. (108)

"Al referirse a las funciones del Ombudsman, el distinguido académico y jurista Don Hector Fix Zamudio señala, que: "La función esencial de esta Institución de origen escandinavo se ha difundido por numerosas legislaciones contemporáneas de las más diversas familias jurídicas, es la de recibir las quejas de los administrados frente a los actos y omisiones de una administración pública cada vez más absorbente como resulta inevitable e irreversible en el Estado Social de nuestra época; procurar una solución rápida a las cuestiones planteadas y de no ser posible, realizar una investigación para concluir con una recomendación no obligatoria, que en su caso, pretende reparar la violación si considera que ésta se cometió.

(108) Madrazo Cuellar, Jorge. DERECHOS HUMANOS: El Nuevo Enfoque Mexicano. Fondo de Cultura Económica. México, 1993, p.50.

No se encuentra directamente dentro de sus funciones la de sancionar, o de solicitar de otros órganos del Estado que se apliquen las sanciones respectivas, cuando la conducta de los agentes administrativos puede dar origen a su responsabilidad. Sin embargo, las investigaciones y gestiones de este organismo pueden servir de apoyo a las entidades que tienen a su cargo esa atribución de extinguir la responsabilidad de los servidores públicos. Se trata de una consecuencia mediata, pero no por ello menos importante de los defensores o procuradores de defensa de los derechos de los gobernados. También en los ordenamientos más recientes, especialmente en el ámbito iberoamericano, debido a los obstáculos que existen en nuestros países para exigir la responsabilidad de las autoridades administrativas, se está abriendo paso la tendencia hacia una mayor participación de los organismos que se comprenden, con diversas denominaciones, dentro del concepto de Ombudsman, en procedimientos de responsabilidad, que pueden llegar inclusive a la aplicación de sanciones de carácter penal..."

(109)

Como se puede observar, en este artículo el maestro Fix Zamudio, vuelve a destacar el carácter no obligatorio de las resoluciones de este tipo de instituciones, lo que contradice las disposiciones de la nueva ley de la Procuraduría social, al establecer un capítulo de sanciones para el cumplimiento de sus determinaciones en materia condominal.

(109) Fix Zamudio, Hector. Artículo Periodístico. Excelcior, 29 de diciembre de 1989. Sección A, 2°. Columna, p. 1. Citado por Quintana Roldan, y Norma D. Sabido Peniche. Ed. Porrúa, Mexico, 1998, págs. 147 y 148.

V. 6. El problema de la educación en México.  
(aspecto cultural)

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, "La política de desarrollo social que asume el Gobierno de la República para el periodo 1995-2000, tiene el objetivo de propiciar la igualdad de oportunidades y de condiciones que aseguren a la población el disfrute de los derechos individuales y sociales consagrados en la Constitución; elevar los niveles de bienestar y la calidad de vida de los mexicanos; y, de manera prioritaria, disminuir la pobreza y la exclusión social. Para ello se ampliarán y mejorarán la **educación, la salud y la vivienda**; se armonizará el ritmo de crecimiento de la población y su distribución geográfica; se promoverá el desarrollo equilibrado de las regiones; se abatirán las desigualdades y se impulsará un amplio proceso para la integración social y productiva de los mexicanos que hasta ahora no han tenido opciones de bienestar". (110)

Más adelante en el rubro específico a educación se dice lo siguiente: "...En el período 1995-2000, sociedad y gobierno tienen la responsabilidad de cimentar las bases educativas para el México del siglo XXI. Ello exigirá un impulso constante y vigoroso, así como la consolidación de cambios que aseguren que la educación sea un apoyo decisivo para el desarrollo. ..La educación será una altísima y constante prioridad del Gobierno de la República, tanto en sus programas como en el gasto público que las hagan realizables". (111)

(110) Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000. Pág. 83.

(111) Idem. pág. 85

Como acertadamente lo advierte Javier de Lucas, el gran riesgo de la solidaridad es la generalidad, esa toma de postura o declaraciones de carácter general, que solo sirve de pantalla a una insolidaridad concreta. Como lo veremos enseguida.

De acuerdo con datos del Programa de Gobierno de la Alianza por México, no obstante de que existe un alto índice de inscripción a la escuela primaria, hay en el país cerca de un millón de niñas y niños que nunca entraron a la escuela. Además la deserción es alta: apenas la mitad de los niños termina la primaria, a pesar de la obligatoriedad constitucional de ésta y la secundaria (112)

Por otro lado, Roger Díaz de Cossío, del Instituto Nacional para la Educación de los Adultos, señala que dicha institución tiene como meta atender a 36 millones de mexicanos en rezago educativo (analfabetos, sin primaria o secundaria completa), que representan una mayoría frente a los 29 millones de estudiantes inscritos en el sistema escolarizado(113)

Por estas consideraciones -entre otras-, el diagnóstico de la Alianza por México señala que la educación en México enfrenta el problema central de la incompatibilidad entre sus principios originarios -derecho social y detonante de desarrollo social- y las líneas de política educativa de los tres últimos gobiernos.

Para esta alianza política encabezada por el Partido de la Revolución Democrática y cuatro partidos más que

(112) Alianza por México. PROGRAMA DE GOBIERNO 2000-2006, pág. 72, México, 2000.

(113)Diario La Jornada, Sección SOCIEDAD Y JUSTICIA, pág. 29, reportera: Claudia Herrera Beltrán. 18 de octubre del año 2000.

el pasado 2 de julio del año dos mil compitieron por la Presidencia de la República, el resultado ha sido una educación deficiente que no apoya el desarrollo de las capacidades y potencialidades de los niños, niñas y jóvenes para su incorporación creativa y productiva a la vida social en un mundo cambiante.

El carácter público, gratuito, incluyente y de sentido social ha sido desvirtuado por los gobiernos neoliberales. Como consecuencia tenemos una educación con graves déficits de cobertura, calidad y equidad.

En estas condiciones señala, la educación tampoco ha podido contribuir plenamente a la construcción de una nación democrática y productiva, con ciudadanos conscientes de sus responsabilidades cívicas y derechos sociales. (114)

De ahí lo contrastante entre lo que se declara en el discurso, y lo que sucede en la realidad.

En este sentido, coincidimos con la Alianza por México en que la educación debe de contribuir a la formación de una nueva ciudadanía basada en valores cívicos que inculquen el respeto y la solidaridad con las causas sociales más importantes del país, como requisito necesario de un proyecto incluyente, extensivo y profundo de democratización, pues ello va a redundar positivamente en todos los ámbitos de la vida nacional, incluyendo los condominios desde luego.

Por ello, y como lo señala Javier de Lucas, no hay que olvidar el papel primordial que la educación -educación de cada individuo-, tiene en cualquier proyecto social, ético y político.

(114) Alianza por México, PROGRAMA DE GOBIERNO 2000-2006, Op. Cit. P. 65

**V.7. El Problema de la Economía en México.  
(aspecto económico)**

Indudablemente que el concepto solidaridad tiene formas muy concretas de expresión, y una de ellas, es lo que los mexicanos hemos dado en llamar la seguridad social.

Es preciso señalar que seguridad social no es otra cosa que la certidumbre, confianza y tranquilidad que debe tener todo hombre para el logro de su desarrollo pleno. Así la concibe Ramón Felix de la Torre, al señalar que seguridad equivale a certidumbre, confianza, tranquilidad, libre de todo peligro, riesgo o daño, y la palabra social comprende a todos los niños, jóvenes, hombres y ancianos, es decir, a toda la sociedad por igual. (115)

Por su parte, Miguel García Cruz, citado por el Lic. Ramón Felix de la Torre, concibe el derecho a la seguridad social "...como un derecho público, de observancia obligatoria y aplicación universal para el logro solidario de una economía autentica y racional de los recursos y valores humanos, que asegure a toda la población una vida mejor, con ingresos o medios económicos suficientes para una subsistencia decorosa, libre de miseria, temor o enfermedad, ignorancia y desocupación, con el fin de que en todos los países se establezca, mantenga y acreciente el valor intelectual, moral y filosófico de su población activa, se prepare el camino a las generaciones venideras y se sostengan a los incapacitados, eliminados de la vida productiva.." (116)

(115), de la Torre Ramón, Felix. LEY DEL SEGURO SOCIAL. Interpretación e Instructivo de Trámites. Instituto Mexicano del Seguro Social, Pág. 3 y 4  
(116) Idem. Pág. 5

Así, el artículo 123 de la Constitución dice Jorge Sayeg Helú, "...no solamente se ocupa de las relaciones obrero-patronales; constituye también la base de la seguridad social entre nosotros, al abordar problemas como el de la vivienda, como el de un régimen de seguro social; como el de la educación de los obreros, como el de la prevención de los riesgos, .."(117)

Este derecho, esta seguridad social, lamentablemente sigue siendo uno de los viejos anhelos del pueblo mexicano no satisfechos hasta ahora. Ciertamente, están plasmados en la constitución y los disfruta una parte de la población, pero en general hasta ahora, el pueblo mexicano no tiene forma de hacerlos efectivo. Si no, veamos algunos datos.

El economista Julio Boltvinik, del Colegio de México, estima que 75 millones de los 100 millones de mexicanos viven en la pobreza, y 45 millones en la pobreza extrema.

Las estimaciones de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, de Naciones Unidas, por su parte coincide con la cifra del gobierno mexicano de 45 millones que oficialmente viven bajo condiciones de pobreza (Posada García).

Por otra parte, según datos de María del Carmen Huerta Guerra, actuario y Asesora del Programa de Educación, Salud y Alimentación (PROGRESA), al hacer una evaluación de este programa, durante las jornadas académicas de otoño del Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Desarrollo Regional (Ciidser), organizada por la Universidad Autónoma de Tlaxcala

(117) Sayeg Helú, Jorge. EL CONSTITUCIONALISMO SOCIAL MEXICANO. Tomo II, México, 1987. Pág. 646.

(UAT), la especialista subrayó que en el presente año a través del Progresá se atiende a un total de 2.6 millones de familias, lo que se traduce en beneficios para una población calculada en poco más de 14 millones de personas que viven en condiciones de pobreza extrema(118)

Por otro lado, de acuerdo con el informe del Subsecretario de Egresos de la Secretaría de Hacienda, Santiago Levi -de abril del 2000- no fue sino hasta 1998, es decir, a cuatro años de distancia de la administración salinista, que el gasto social per cápita fue superior al de 1994, último año del presidente Carlos Salinas de Gortari. En 1998, dicho gasto fue de 4 mil 599 pesos 90 centavos, cuando en 1994 había sido de 4mil 418 pesos con 60 centavos.

Sin embargo, del total de los recursos destinados al gasto social en este año (2000) apenas 10.7 por ciento 52 mil 884 millones 400 mil pesos se dedica a programas dirigidos al combate de la pobreza extrema en que se encuentran 26 millones de mexicanos, de los cuales únicamente se atiende a poco más del 505. Los otros 20 millones de habitantes que viven en la pobreza moderada y que habitan en zonas urbanas y semiurbanas no cuentan con dicha ayuda.

En 1994, los recursos para el combate a la pobreza extrema representaron 11.1 por ciento del gasto social total; para 1995, y aún cuando el gasto social total cayó por la crisis económica, el presupuesto para los pobres representó 11.6 por ciento. En 1996 dicho gasto representó 11.6 por ciento, y para 1997 se redujo a 10.2 por ciento; en 1998 apenas llegó a 10 por ciento, en 1999 sumó 10.5 por ciento, y

(118) La Jornada, Sección SOCIEDAD Y JUSTICIA, 8 de octubre del año 2000, pág. 33

este año significa 10.7 por ciento del total del gasto social. (119)

Ahora bien, en cuanto a salarios, de acuerdo con los líderes sindicales, el salario mínimo (el promedio es de 35.10 pesos) ha perdido el 70% (\*) de su poder adquisitivo en los últimos 20 años, por lo que actualmente solo sirve para calcular multas, y por ello no es mas que una vacilada sostuvo Fernando Rocha Larráinzar, Secretario General del Sindicato de Trabajadores del Seguro Social (SNTSS), entrevistado durante el quinto simposio internacional Por la Calidad de los Servicios Médicos y la Mejoría de la Relación Médico Paciente, organizado por la Conamed.

Aconseja que el gobierno entrante no debe intimidarlo la tesis de que el alza de los sueldos genera inflación, y ver el ángulo positivo de la medida: incentivo de la producción al elevar el poder adquisitivo de la población.

Otra forma de corregir desigualdades y salir del bache socioeconómico, es revertir la tendencia de desmantelamiento de las instituciones sociales, asumida por las últimas administraciones federales, por que ellas son la fiel representación del Estado de bienestar. Por ello, instó al gobierno Foxista a fortalecer las instancias de bienestar social como el IMSS, el ISSSTE y el Infonavit, entre otros. (120)

(119) La Jornada, Sección SOCIEDAD Y JUSTICIA, 17 de octubre del año 2000, pág. 12 Y 13.

(120) La Jornada, Sección SOCIEDAD Y JUSTICIA, pág. 45, 11 de octubre del año 2000.

\* En rueda de prensa celebrada el 26 de diciembre del año 2000, el actual Secretario de Trabajo del gobierno de Vicente Fox, reconoce que el salario mínimo acumula un rezago de 27 años, y la pérdida de su poder adquisitivo es "un poco mayor" a 75 por ciento, pese al aumento promedio ponderado de 6.99 por ciento autorizado en días pasados.

La incidencia de la pobreza ha aumentado en las dos últimas décadas como efecto de las crisis, el ajuste estructural y las políticas neoliberales, a pesar del auge exportador y la recuperación actual de la economía; las políticas asistenciales de los últimos gobiernos federales, de alto costo presupuestal, no la reducen, solo la mitigan en mínima parte; el patrón económico-social engendra más pobreza que la que puede atender el asistencialismo.

De acuerdo con el economista Julio Boltvinik, para combatir la pobreza hay que enfrentar las causas económicas estructurales de su gestación: dinamizar nuevamente las economías locales y, sobre todo, las actividades productivas rurales que tienen más efecto multiplicador y generan más empleo estable; reducir paulatinamente la informalidad; modificar el patrón inequitativo de distribución del ingreso; usar el sistema fiscal como instrumento redistributivo en lo social y territorial, y frenar la caída del salario real y recuperar lo perdido.

Por el alto grado de diversidad y desigualdad de las situaciones sociales y territoriales, las acciones igualitarias pueden conducir a acentuar la desigualdad que se busca. La acción asistencial focalizada, aunque necesaria para atender situaciones apremiantes, no compete con la capacidad del sistema para generar pobreza.

En el Distrito Federal de las aportaciones federales para combatir la pobreza, impuesta en los últimos años, no tiene fundamento real y excluye inequitativamente a millones de pobres e indigentes capitalinos de los recursos a los que tienen derecho, los cuales deben ser devueltos. El Distrito Federal recibe transferencias federales por mucho menos de lo

que aporta al erario nacional, así que debe aumentarse su participación para que sea justa la aplicación del criterio redistributivo. Es necesario lograr acuerdos metropolitanos para la atención de las necesidades sociales derivadas de la presencia diaria en el Distrito Federal de varios millones de personas venidas de otras entidades conurbadas. (121)

Bajo este esquema se desarrolla la vida de muchos mexicanos, muchos de los cuales pasan a ocupar un departamento o vivienda en condominio, quienes con estas carencias, con estos apuros por mejorar su economía, por encontrar mejores expectativas personales o de su familia, se olvidan de los demás, se olvidan de la solidaridad y otros principios básicos que rigen la vida en comunidad

Desde nuestro punto de vista, la creación de empleos y polos de desarrollo, así como una mejor distribución de la riqueza, son la clave para lograr un desarrollo equilibrado del país, lo que a su vez puede incidir en otros aspectos de la vida nacional como el que hoy nos ocupa, toda vez que ello nos permitiría planificar mejor las ciudades, construyendo mejores viviendas para los trabajadores y con una economía que les permita en todo caso cubrir los gastos que un condominio genera.

(121) Emilio Pradilla Cobos. La Jornada, miércoles 4 de octubre del año 2000, pág.

## C O N C L U S I O N E S

I. Se debe hacer una revisión general de la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para corregir las fallas y lagunas que presenta, a fin de crear una nueva ley accesible a todos los condóminos.

Lo anterior se hace necesario a fin de precisar entre otros conceptos, los siguientes:

El de condominio, quienes pueden ser condóminos, los casos en que se puede originar el condominio, y la constitución del mismo, etc.

Igualmente, se debe precisar la forma de elegir a los Comités de Administración y de Vigilancia de los Conjuntos Habitacionales, el periodo por el que deben fungir, si pueden ser reelectos o no sus integrantes, debiendo prever respecto a la representación del 25% de los que llegaran a disentir.

En cuanto a los Condominios de Interés Social y Popular se deben emitir los criterios para el otorgamiento de recursos en efectivo y prestación de servicios a cargo del gobierno del Distrito Federal, así como sobre la renuncia a la remuneración del Administrador cuando este acepte servir gratuitamente.

Por lo que se refiere al derecho del tanto se debe contemplar la posibilidad de que las instituciones oficiales dedicadas a la construcción de vivienda lo puedan hacer efectivo;

Es necesario también establecer lineamientos generales encaminados a fomentar la cultura condominal, sin llegar a la manipulación de los condóminos.

En nuestro concepto, se debe precisar la forma de convocar asamblea de condóminos, de tal manera que esta se realice en una sola convocatoria, con una anticipación de diez días a su celebración, tratando de eliminar toda semejanza con las asambleas de las sociedades mercantiles.

**II.** Unificar en la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal, el procedimiento Conciliatorio y Arbitral, contemplado en la Ley de la Procuraduría social, toda vez que su duplicidad resulta confuso, como la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que lo hace incomprensible para los condóminos, pues son dos procedimientos distintos que es necesario armar como rompecabezas para poder aplicarlos, lo que refleja una falta de técnica jurídica absoluta del legislador.

**III.** Se realice una reforma al artículo 395 del capítulo V, relativo al despojo de cosas inmuebles o aguas, del Código Penal para el Distrito Federal, a efecto de que se equipare como delito de despojo la invasión u ocupación ilegal de locales y áreas comunes expresamente determinadas como las de estacionamiento, áreas verdes y de recreo, espacios destinados al tránsito de las personas, etc.

#### **IV. Creación de la Procuraduría del Condómino.**

Nuestra propuesta obedece a que la naturaleza jurídica de la actual Procuraduría Social no se encuentra del todo definida, incluso con la nueva ley se le otorgan funciones de autoridad al facultarla para imponer sanciones en materia condominal, haciendo a su vez las veces de Ombudsman en materia administrativa en el Distrito Federal, sin que por lo mismo pueda imponer sanciones, limitándose en todo caso a sugerir recomendaciones, lo que evidencia una grave contradicción. En tal virtud es necesario, desde nuestro punto de vista, separar sus funciones mediante la creación de una Procuraduría del Condómino a la que se le otorguen funciones mas específicas, que le permitan de una manera mas acorde con su naturaleza jurídica, resolver los problemas que en materia condominal se presentan en la ciudad de México.

#### **PROCURADURIA DEL CONDOMINO** Lineamientos Generales

La Procuraduría del Condómino tendría que ser creada por ley decretada por la actual Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la cual tendría que contemplar los principios de orden público e interés social que hoy establece la nueva ley de condóminos, así como los lineamientos siguientes:

Deberá ser un Organismo Descentralizado con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio.

Tendrá, las funciones de autoridad administrativa en la aplicación y cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio, además de promover y proteger los derechos e

intereses de los adquirentes de vivienda de interés social o popular.

Su funcionamiento estaría regido por lo dispuesto en su hipotética ley, los reglamentos y estatutos que de la misma se expidieran.

Su domicilio sería la ciudad de México, pudiendo establecer coordinaciones por zona o región en la ciudad de México, facultándola para intervenir ante los tribunales locales o federales para resolver las controversias en que sea parte.

Asimismo, si así se considera conveniente en el momento de su creación la Procuraduría del Condómino se organizará de manera desconcentrada para el despacho de los asuntos a su cargo, con oficinas centrales, delegaciones, subdelegaciones, y demás unidades administrativas que estime convenientes en los términos que señale la ley y su estatuto

Y por lo que se refiere a sus atribuciones, estas además de las contempladas en la actual ley de propiedad en condominio, podrían ser las siguientes:

°Promover y proteger los derechos de los adquirentes de vivienda de interés social y popular, de tal manera que el adquirente tenga facultades de revisión sobre el estado en que se encuentra la vivienda y para implementar las acciones necesarias para subsanar a cargo del enajenante original los defectos y vicios ocultos de la construcción.

°Procurar y representar los intereses de los adquirentes de vivienda de interés social y popular mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites o gestiones que procedan.

°Representar individualmente o en grupo a los adquirentes de vivienda del tipo citado ante autoridades jurisdiccionales y administrativas, y ante los enajenantes.

°Recopilar, elaborar, procesar y divulgar información objetiva para facilitar a los adquirentes un mejor conocimiento de los bienes y servicios que se ofrecen en el mercado inmobiliario en general.

°Orientar a las empresas dedicadas a la construcción y comercialización de inmuebles, respecto de las necesidades de casa habitación.

°Realizar y apoyar análisis, estudios e investigaciones en materia de vivienda y como resolver los problemas de los condominios.

°Promover y realizar directamente, en su caso, programas educativos y de capacitación en materia condominal.

°Promover nuevos o mejores sistemas de comercialización de inmuebles de interés social y popular.

°Actuar como perito y consultor en conflictos derivados por vicios en la construcción y conflictos surgidos en materia condominal.

°Celebrar convenios y acuerdos de colaboración con las distintas autoridades y organismos encargados de financiar o ejecutar programas de vivienda de interés social o popular

°Vigilar y verificar la calidad de la construcción y materiales utilizados en los programas de vivienda citados.

°Procurar la solución de las diferencias entre adquirentes de vivienda conforme a los procedimientos establecidos.

°Denunciar ante el Ministerio Público los hechos que puedan ser constitutivos de delitos y que sean de su conocimiento y, ante las autoridades competentes, los actos que constituyan violaciones administrativas que afecten los intereses de los condóminos.

°Promover y apoyar la organización de los condóminos cuando en el condominio no exista administrador y organización que los represente, proporcionándoles capacitación y asesoría.

°Aplicar las sanciones establecidas en esta ley.

°Exitar a las autoridades competentes a que tomen medidas adecuadas para combatir, detener, modificar o evitar todo género de prácticas que lesionen los intereses de los adquirentes de vivienda de interés social y popular, y/o prácticas que lesionen los intereses de los condóminos.

°Las demás que le confieran esta ley, y otros ordenamientos.

La Procuraduría que proponemos para el desempeño de sus funciones podrá emplear como medio de apremio, además de las

multas, el auxilio de la fuerza pública, y el arresto hasta por 36 horas.

También le otorgará legitimación procesal activa para ejercer ante los tribunales competentes acciones de grupo en representación de adquirentes de vivienda o de condóminos afectados por infracciones realizadas por una o varias personas a la ley de condóminos.

Al Procurador nombrado se le deberán otorgar entre otras facultades:

I.- Representar legalmente a la Procuraduría.

II.- Nombrar y remover al personal de la Procuraduría, señalándole sus funciones y remuneraciones

III.- Crear las unidades que se requieran para el buen funcionamiento de la Procuraduría y determinar la competencia de dichas unidades, de acuerdo con el estatuto orgánico.

IV.- Infórmarm a los organismos de vivienda sobre los asuntos que sean de su competencia

V.- Proponer el anteproyecto de presupuesto de la Procuraduría y autorizar el ejercicio del presupuesto aprobado.

VI.- Establecer los criterios para la imposición de sanciones para dejarlas sin efecto, reducirlas, modificarlas o conmutarlas.

VII.- Delegar facultades de autoridad y demás necesarias o convenientes en servicios públicos subalternos, sin perjuicio de su ejercicio directo. Debiendo publicar los acuerdos respectivos en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal.

VIII.- Fijar las políticas y expedir las normas de organización y funcionamiento de la Procuraduría.

IX.- Expedir el Estatuto Orgánico de la Procuraduría, previa aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

X.- Las demás que le llegara a conferir la ley y otros ordenamientos aplicables.

El Procurador del condómino será designado por el Jefe de gobierno del Distrito Federal con acuerdo de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, deberá ser ciudadano mexicano y tener título de licenciado en derecho y haberse desempeñado en forma destacada en cuestiones profesionales, de servicio público, o académicas substancialmente relacionadas con el objeto de la ley.

Las relaciones de trabajo entre la Procuraduría del condómino y sus trabajadores se regularán por la LFTSE, reglamentaria del apartado "B" del artículo 123 Constitucional. Dentro del personal de confianza se considerará al que desempeñe funciones directivas, de investigación, vigilancia, inspección, supervisión y demás que se considere en la ley. Asimismo, tendrán ese carácter quienes se encuentren adscritos a las oficinas superiores,

los delegados, subdelegados, coordinadores y los que manejen fondos y valores.

Igualmente el personal de la Procuraduría estará incorporado al régimen de la ley del ISSSTE. Finalmente, como auxiliar de las autoridades, se podrá prever el funcionamiento de un consejo consultivo que asesorará a la Procuraduría en la protección de los derechos de los adquirentes de vivienda de interés social y popular, y en la solución de los problemas condominales, en específico de diversa complejidad que requiera una solución particular; así como las demás que como órgano consultivo le confiera el acuerdo respectivo del Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

## BIBLIOGRAFIA

1. Guzmán Araujo, Gerardo. EL CONDOMINIO. Ed. Trillas, México, 2000.
2. Ordóñez Ruiz, José Luis. NUEVO MANUAL PARA LA AUTOADMINISTRACION DE CONDOMINIOS. Ed. Limusa, México, 1999.
3. Borja Martínez, Manuel. LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO. Ed. Porrúa, Méx., 1991
4. Pierre, Poirier. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. "Condominium", Segunda Edición, Ediciones ARAYU, Buenos Aires, 1986.
5. Margadán Guillermo, F. DERECHO ROMANO. Ed. Esfinge, México, 2000.
6. Bravo Valdés, Beatriz y Bravo González, Agustín. PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO. Ed. Pax-México, México, 1998.
7. Rojina Villegas, Rafael. APUNTES DE DERECHO CIVIL. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. México, 1995.
8. Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. Ed. Porrúa, México, T. II. México, 1998.
9. Rojina Villegas, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Ed. Porrúa, 3er. Tomo, México, 1999.
10. Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones Ed. Porrúa, Primer Tomo México, 1994.
11. Pérez Serrano, José. EL CONTRATO DE HOSPEDAJE. Ed. Bosch, Madrid, 1930.
12. Montaña Sanchez, Francisco Arturo. CONSTRUCCION Y VENTA DE INMUEBLES. ED. Trillas, México, 1991.
13. De Pina, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Ed. Porrúa, México, 1999.
14. Moto Salazar, Efraín. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO Ed. Porrúa, 1999.
15. Acosta Romero, Miguel y Areli Lara Luna. NUEVO DERECHO MERCANTIL, Ed. Porrúa, México, 2000.
16. Palomar de Miguel, Juan. DICCIONARIO PARA JURISTAS. Ed. Mayo, México, 1994.
17. Dios Izquierdo, Juan de y Castillo Luna, LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, (comentada, concordada y con jurisprudencia), Ed. Porrúa, México, 2000.
18. Lucas, Javier de. EL CONCEPTO DE SOLIDARIDAD. Distribuciones Fontamara, México, 1998.
19. Azuara Pérez, Leandro. SOCIOLOGIA. Ed. Porrúa, México, 1995.
20. De la Torre, Felix. LEY DEL SEGURO social. Interpretación e Instructivo de Trámites. Instituto Mexicano del Seguro Social, México, 1995.
21. Sayeg Helú, Jorge. EL CONSTITUCIONALISMO SOCIAL MEXICANO. TOMO II, México, 1987.
22. Madrazo Cuellar, Jorge. DERECHOS HUMANOS: el Nuevo Enfoque Fondo de Cultura Económica, México, 1993.

23. Paz, Octavio. EL LABERINTO DE LA SOLEDAD. Ed. Porrúa, México, 2000.
24. Roldán, Quintana y D. Sabido Peniche. DERECHOS HUMANOS. Ed. Porrúa, México, 1998.
26. Gómez, Gilberto. ESTADO, PODER Y DISCURSO. UNAM, México, 1994.
27. Ai Camp, Roderic. LA LIBERALIZACION ECONOMICA Y POLITICA DE MEXICO, compilador, Riordan Roett. Ed. Siglo Veintiuno Editores, México, 1993.

## LEYES Y CODIGOS CONSULTADOS

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Sista, S.A. de C.V., México, 2000.
- 2.- Código Civil para el Estado de México, Editorial Sista, S.A. de C.V., México, 2000.
- 3.- Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales de 2 de diciembre de 1954. Diario Oficial de la Federación de 15 de diciembre de 1954.
- 4.- Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 28 de diciembre de 1972. Ed. Pac. México, 1993.
- 5.- Reformas y adiciones a la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 10 junio de 1993. Diario Oficial de la Federación de 23 de junio de 1993.
- 6.- Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal de 21 de diciembre de 1998. Diario Oficial de la Federación de 31 de diciembre de 1998.
- 7.- Reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 28 de diciembre de 1999, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero del año 2000.

## BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

- 1.- Partido de la Revolución Democrática, comparación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de 1954, con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. México, 1992.
- 2.- Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional. Comentarios a la Propuesta de Reformas a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal. México, 1992.
- 3.- Cámara de Diputados. Resultado de la Discusión en el seno de la Subcomisión. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. H. Congreso de la Unión, México, 1992.
- 4.- Espino Arévalo Fernando, comentarios a las Reformas a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. H. Cámara de Diputados, México, 1992.
- 5.- Partido Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional, Propuesta de Iniciativa del P.F.C.R.N., México, 1992.
- 6.- Rodríguez Pedroza, Gerardo. Comentarios a la Iniciativa Priísta de Tres Reformas y Adiciones a la Ley para el Régimen de Propiedad en Condominio. H. Cámara de Diputados. México, 1992.
- 7.- Estenografía Legislativa. México, 1992.
- 8.- Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, de 23 de abril de 1997.
- 9.- Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal. H. Congreso de la Unión, diciembre 11 de 1998.
- 10.- Exposición de Motivos, Reformas a la Ley de Propiedad en Condominios para el Distrito Federal, 21 de diciembre de 1999. Asamblea Legislativa del Distrito Federal.
- 11.- Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, Presidencia de la República, 1995.
- 12.- Informe de la Procuraduría Social, 1997-2000, octubre de 2000.

- 13.- Procuraduría Social del Distrito Federal. Folleto sin fecha. México, 1985.
- 14.- El Sol de México. Mediodía de la Tarde, 22 de abril de 1997.
- 15.- El Universal. 25 de abril de 1999.
- 16.- La Jornada. días 4, 8, 11, 17, 18 y 28 de octubre de 2000.