

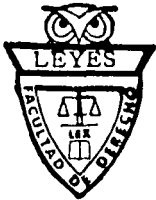


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"NECESIDAD DE QUE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL PUEDA EJECUTAR SUS LAUDOS"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: BETZABE FLORES BORJA



ASESOR: LIC. RAFAEL I. MARTINEZ MORALES

MEXICO, D. F.

2002

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO ADMINISTRATIVO

Ciudad Universitaria, D.F., a 23 de abril del 2002

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION ESCOLAR
P R E S E N T E

La pasante de esta Facultad, Flores Borja Betzabe, con número de cuenta, 9331576-4 ha elaborado la tesis "NECESIDAD DE QUE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL PUEDA EJECUTAR SUS LAUDOS", bajo la dirección del Lic. Rafael I. Martínez Morales y la cual a mi juicio cumple con los requisitos reglamentarios del caso.

Ruego a usted ordenar lo conducente para que se continúen los trámites inherentes para que dicha pasante presente el examen profesional correspondiente, en caso de no existir inconveniente para ello.

Transcribo acuerdo del Consejo de Directores de Seminarios, según circular SG/003/98, de la Secretaría General:

"El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad".

Reitero a usted las seguridades de mi consideración y respeto.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU"
El Director del Seminario

PEDRO NOGUERA CONSUEGRA
LICENCIADO EN DERECHO



c.c.p.- Dr. Fernando Serrano Migallón.- Director de la Facultad de Derecho.- presente

DEDICATORIAS

A TI MAMA:

Por ese gran cariño, dedicación, apoyo y comprensión.
Gracias por todos aquellos esfuerzos y sacrificios que hicieron posible culminar esta etapa.

A TI PAPA:

Por el cariño, dedicación y el apoyo incondicional brindado. Por ser una fuente de motivación para emprender nuevos proyectos.

A MI HERMANO FABIAN:

Por demostrarme que a pesar de todos los obstáculos, es posible lograr las metas propuestas, por ser un ejemplo de tenacidad, esmero y dedicación en los estudios.

A MI HERMANO HUGO:

Por todos aquellos momentos gratos, por demostrar que los problemas más complicados, uno siempre sabe como afrontarlos.

A MI HERMANO HORACIO.

Por motivarme a estudiar cada día más, por enseñarme que los valores de honestidad, profesionalismo y lealtad nunca se deben de perder.

A MIGUEL:

Por su apoyo incondicional, por darme la fuerza necesaria para afrontar todas las adversidades, pero sobre todo por su forma de amar.

AGRADECIMIENTOS

A TODOS MIS MAESTROS UNIVERSITARIOS:

Por transmitirme sus conocimientos y experiencias, por sembrar en mi la semilla del conocimiento, pero sobre todo por permitir rescatar todos los aspectos positivos y negativos de un buen abogado.

A MIS AMIGAS ASTRID Y BRENDA:

Porque a pesar de todas aquellas diferencias, logramos permanecer juntas, por su paciencia y comprensión cuando más lo necesite, pero sin lugar a dudas por hacerme muy feliz.

A TODOS MIS DEMAS COMPAÑERAS Y COMPAÑEROS DE GENERACION.

Por todos aquellos momentos gratos.

A LOS ABOGADOS DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL D.F. Y DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Por el apoyo y la orientación recibida.

**"NECESIDAD DE QUE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL
PUEDA EJECUTAR SUS LAUDOS".**

INDICE GENERAL.

Página.

INTRODUCCION...... 8

**CAPÍTULO PRIMERO.
Desarrollo histórico del condominio.**

- 1. Roma..... 10
- 2. Edad Media..... 13
- 3. Alemania..... 15
- 4. Francia..... 16
- 5. España..... 17
- 6. Legislación mexicana..... 18
 - 6.1. Código Civil para el Distrito Federal de 1870, 1884, 1928..... 18
 - 6.2. Ley sobre la Propiedad y Condominio de 1954..... 21
 - 6.3. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 1972..... 21
 - 6.4. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1999. 22

**CAPÍTULO SEGUNDO.
El arbitraje en los asuntos de propiedad y copropiedad.**

- 1. El Arbitraje..... 25
 - 1.1. Concepto..... 29
 - 1.2. Naturaleza jurídica del arbitraje..... 32
 - 1.3. Clases de arbitraje. 40
 - 1.4. Importancia y ventajas del arbitraje. 42
 - 1.5. Elementos del arbitraje. 45
 - 1.6. La cláusula compromisoria y el compromiso arbitral. 46
 - 1.7. El procedimiento. 51
 - 1.8. El laudo y su ejecución. 53
 - 1.9. El arbitraje como método alternativo de solución de conflictos. 57
- 2. Propiedad. 59
 - 2.1. Concepto de propiedad. 62
 - 2.2. Características de propiedad..... 63
 - 2.3. Limitaciones a la propiedad..... 64
- 3. Copropiedad..... 67
 - 3.1. Definición de copropiedad..... 68
 - 3.2. Constitución de la copropiedad..... 70
 - 3.3. Principios que rigen en materia de copropiedad..... 71

3.4. Formas de copropiedad.....	72
3.5. Derechos y obligaciones de los copropietarios.....	74
3.6. Extinción de la copropiedad.....	77

CAPÍTULO TERCERO. **Régimen jurídico de los condominios.**

1. Estructura y organización de los inmuebles sujetos al régimen de condominio.....	79
2. Escritura constitutiva y reglamento del condominio.....	81
3. Asamblea de los condóminos.....	84
3.1. Asambleas ordinarias y extraordinarias.....	85
3.2. Atribuciones de la asamblea.....	87
4. La administración del condominio.....	87
4.1. El administrador.....	88
4.2. El comité de vigilancia.....	91
5. Derechos y obligaciones de los condóminos respecto a las áreas comunes.....	92
6. Regulación del régimen condominal en otros países.....	94
5.1. Chile.....	94
5.2. España.....	97
5.3. Venezuela.....	99

CAPÍTULO CUARTO. **Procuraduría Social del Distrito Federal.**

1. Naturaleza jurídica de la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	103
2. Estructura orgánica y funcional de la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	106
3. Atribuciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	108
4. Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en materia condominal.....	109
4.1. El procedimiento conciliatorio.....	109
4.2. Procedimiento arbitral.....	111
4.3. Procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.....	116

CAPÍTULO QUINTO. **Ejecución de los laudos por parte de la Procuraduría Social del Distrito Federal (propuesta).**

1. Problemática actual.....	118
2. Propuesta para asignar competencia a la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	127
3. Ventajas de la ejecución inmediata.....	128
4. Medios de impugnación.....	130
CONCLUSIONES.....	133
BIBLIOGRAFÍA.....	136

INTRODUCCION.

La vivienda es parte esencial de la ciudad, con el paso del tiempo el condominio ha ido adquiriendo mayor importancia en nuestra ciudad, debido al desplazamiento que se da de las demás formas jurídicas de propiedad, lo anterior sucede por las innumerables ventajas que presenta; mayor facilidad para construir y vender casas unifamiliares, departamentos, oficinas y locales comerciales, así como por el aprovechamiento de la superficie y de los servicios públicos.

La figura de régimen de propiedad en condominio se plasma por primera vez en el Código Civil de 1870, y es hasta el año de 1954 cuando se da la inicial ley en la materia, pasando posteriormente a la ley de 1972 y la vigente que es de 1999, este tipo de propiedad ha recobrado importancia con el paso del tiempo debido a la enorme proliferación de condominios, según los datos del INEGI hasta el año 2000 se tenía conocimiento de más de 5,000 conjuntos habitacionales en la Ciudad de México donde se encuentra concentrada aproximadamente el 28% de la población total, además de las grandes unidades habitacionales.

Una gran cantidad de la población de la Ciudad de México vive bajo el régimen de propiedad en condominio, sin embargo, a pesar de las ventajas que presenta esta forma de propiedad, los condóminos se enfrentan a una gran cantidad de problemas debido que al aumentar las relaciones con otros miembros crecen las necesidades recíprocas que arrastran como inevitable consecuencia las controversias, las diferencias, los malentendidos. La materia condominal aparece a primera vista como algo simple y de fácil aplicación, sin embargo su plena comprensión no lo es, pues al constituir un régimen mixto su problemática es muy variable llegando a ser engorrosa en algunas ocasiones, lo anterior sucede por el desconocimiento de los mecanismos existentes para la buena relación dentro de un condominio o unidad habitacional.

Algo de suma importancia y que vale la pena comentar, es el hecho de que a pesar que los problemas condominales son muy latentes, en el aspecto jurídico sobrepasa el

hecho de la escasez de doctrina, sólo existen pequeños manuales de cómo llevar una administración dentro de un condominio, aparecen breves comentarios al respecto en los libros en materia civil de bienes y derechos reales, también cabe mencionar que es casi nula las tesis, o jurisprudencias en esta materia.

En la actualidad se cuenta con una institución que, entre otros asuntos es la encargada de resolver todas y cada una de las controversias que en materia condominal se susciten, hablo de la Procuraduría Social del Distrito Federal, misma que está considerada como la primera autoridad en materia de condóminos. Dicha institución resuelve las controversias a través de la conciliación o bien por medio del juicio arbitral, en el presente trabajo se pretende resaltar la importancia de dicho juicio, así como sus ventajas que representa como un método alternativo de solución de conflictos, así como demostrar el porque existe la necesidad de dotar a esta institución de las facultades necesarias para la ejecución de sus laudos. Lo anterior también es aunado a que la impartición de justicia en este momento es lenta, los juzgados tienen un gran cúmulo de asuntos, el costo del litigio es cada vez más alto y el acceso a la justicia no lo tiene todos, complicando cada día más la impartición de una justicia expedita.

La intención inmersa en este trabajo, no es hacer una privatización de la justicia, al proponer que sea la Procuraduría Social del Distrito Federal la encargada de ejecutar los laudos emitidos por ella, sino por el contrario, al tratarse de una autoridad administrativa competente en materia condominal, la ejecución de los laudos no se está dejando propiamente a un tercero como tal, la ejecución inmediata y directa tanto de los laudos como de los convenios conlleva a la satisfacción de las pretensiones planteadas por las partes cuando así lo hayan demostrado durante la secuencia del juicio.

CAPÍTULO PRIMERO

DESARROLLO HISTÓRICO DEL CONDOMINIO.

1. Roma.

Los principales tratadistas del derecho romano, no estuvieron muy de acuerdo en determinar si es en éste período donde empezó a conocerse la propiedad por pisos (en la actualidad régimen de propiedad condominal) y en qué carácter. Los orígenes de la institución propiedad por pisos se pretenden encontrar en el derecho romano dentro del derecho de superficie, en virtud del principio de accesión, estableciéndose que el dueño de un fundo era dueño de cuanto se construyera sobre el mismo, como consecuencia del principio de *superficie solo cedit*.

Algunos de los tratadistas sostienen, que las cosas que son objeto de propiedad deben presentar un cierto grado de independencia y sustantividad, para que el titular de tal derecho pueda ejercitar su poder jurídico en forma directa e inmediata sobre la cosa, con el fin de aprovecharla totalmente y pueda oponerla a terceros. Cuando en Roma, los palacios y las casas fueron considerados como individualidades, derivado de la unión del suelo y de los materiales, eran considerados por los juristas como cosas aisladas que podían pertenecer a una sola persona o a varias pro-indiviso.

Tratadistas, como Niebuhr, afirmaron que en la historia de Roma, con la publicación de la Ley de Icilia, del año 298 de la fundación de Roma, se otorgó a los plebeyos el derecho de habitar el Monte Aventino, donde muchas familias por falta de dinero, construyeron en común y dividieron las casas por pisos, por tal motivo de aquí se desprende la posibilidad de que aquella legislación haya recogido la institución de la propiedad de casas por pisos.

Otro de los tratadistas que sostienen que la propiedad por pisos se dio en Roma, fue Richter quien afirma, en su obra Roma en los tiempos de Augusto, "que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma: y dice que entre los ciudadanos

pobres y los ricos hay una clase media que sólo habitan casas de las que son propietarios y que miran con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción, a otro el primer piso, a otro el segundo, y así sucesivamente”.¹

Básicamente los tratadistas que sostienen la existencia de la propiedad de pisos se basan en varios fragmentos y pasajes de los juristas Papiniano y Ulpiano para llegar a la conclusión, aunque no así unánime, de que en Roma se conoció la propiedad de casas por pisos. Por lo que respecta al pasaje de Papiniano, es en el que se presenta la hipótesis en que una casa tiene por dueños a dos personas distintas, pretendiendo encontrar por este motivo cierta semejanza con la propiedad horizontal, dicho texto dice: “Tenía uno dos casas que tenían un mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma que cierta parte del mismo fueran privativas de cada uno; pero no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de una estuvieran dentro de la otra parte. No influye para nada que las cosas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición”.² Sin embargo este texto no se refiere tanto a la propiedad horizontal, sino a una figura muy conocida entre los romanos que era la “medianería” por la existencia del techo común a las dos casas, misma que es distinta a la propiedad horizontal.

Por lo que respecta al texto de Ulpiano que a la letra dice: “Pero si sobre una casa que poseo hay cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeon, el interdicto “*uti possidetis*” puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público dice Labeon, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta sino aquel cuya casa estuviere sobre la cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto “*uti possidetis*”, tanto contra otros como contra el

¹ BORJA MARTINEZ, Manuel. *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*. Porrúa, México, 1957. p. 21.

² *Digesta*. Libro VIII. Título II. De Servitutibus. Praediorum. Urbanorum. 36, p. 230. del *Corpus Juris Civilis Romanum*.

superficiario; pero el superficiario es amparado por el Pretor, conforme a la Ley del Arrendamiento”.³ No se acepta la idea de que lo que hoy conocemos como régimen de propiedad en condominio, pueda tipificarse en el texto de Ulpiano, ya que resulta contrario al principio de “*superficie solo cedit*” que en aquel tiempo regía en Roma:

En opinión de Batlle Vázquez, “la posibilidad del interdicto de *superficiebus* sobre una sola parte del edificio. Precisamente, es esta aplicación, como dice Ubbelohde, la que hace comprensible que tal interdicto fuera configurado como *interdictum duplex*, porque la pluralidad de superficiarios sólo se explica si, como supone este eminente pandectista, no era raro en Roma que los diversos pisos del mismo edificio fueran dados en superficie a diferentes personas con la inevitable asignación de ciertas partes del propio edificio, como el portal, vestíbulos, escaleras, al uso de todos los propietarios. Y en este uso común es donde surgen fácilmente pleitos, cuando uno de los partícipes quiere exclusivamente para sí el aprovechamiento de una de esas partes”.⁴

Otro de los fragmentos de Ulpiano dice: “Si alguien transmite parte de unas casas o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así, prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y a otro imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tienen por dos casas”.⁵ De aquí se puede desprender que la división vertical, era diferente a la división horizontal, se consideraba a esta última como un estado especial ya que no se podían considerar los elementos comunes.

Por el lado de los tratadistas que consideraron que en Roma no existió la división de casa por pisos, como consecuencia del principio *superficies solo cedit*, encontramos a Racciatti, Bugeda y Thévenot, compartiendo la idea de que no podían existir individualidades

³ Digesto. Libro XLIII. Título XVII. *Ut Possidetis*. 3 y 4. p. 825, del *Corpus Juris Civilis Romani*.

⁴ BATLLE VAZQUEZ, Manuel. *La propiedad de casas por pisos*. Editorial Marfil. S.A. ALCOY. 1954. pp. 20 y 21.

⁵ Digesto. Libro VIII. Título VI. *Communia praediorum tam urbanorum quam rusticarum*, 6. 1. p. 234. del *Corpus Juris Civilis Romani*.

perfectamente determinadas con relación a una casa. "El solar, como las piedras y materiales de construcción, perdían su existencia independiente, quedaban sometidos a un dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y en caso de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo, por entender que el edificio era una cosa accesoria (*superficies solo cedit*). Todos los elementos incorporados se tenían como propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad".⁶

Por lo anterior, puede decirse que, únicamente existen algunos fragmentos dados en forma esporádica, que no son determinantes para afirmar que la propiedad horizontal fue una institución perfectamente conocida por el derecho romano. En consecuencia se considera que en Roma no existió la división de casas por pisos, dado el principio "*superficie solo cedit*" y por lo tanto no se puede recurrir al derecho romano para encontrar los orígenes de la actual legislación sobre el régimen de propiedad en condominio.

2. Edad Media.

Es durante esta época cuando surge la institución del régimen de propiedad condoninal; la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal en las ciudades amuralladas de la Edad Media, obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas. Algunos autores atribuyen la aparición de la propiedad horizontal a la dificultad que tenían las personas para adquirir casas independientes en las ciudades amuralladas, pues en ellas se carecía de terreno para construir; mediante estas condiciones las personas se vieron obligadas a fraccionar la propiedad no vertical, sino horizontalmente, por otro lado al ser las casas tan estrechas, no se poder partirse de arriba a abajo, hubo necesidad de partir las casas de una manera que no trajera perjuicios a nadie.

⁶ BORJA MARTINEZ. Op. Cit. p. 18

El origen propiamente de la propiedad horizontal se puede encontrar en esta época en las ciudades circundadas por fortificaciones militares, fosas y murallas, donde la población se concentraba para evitar ser víctimas de un ataque por parte de otro pueblo. Las ordenanzas medievales de las ciudades italianas y francesas, se ocuparon de dicha institución, habiendo unanimidad de criterios entre los autores, en esta época la propiedad horizontal surge con caracteres definidos, así encontramos la ordenanza medieval La Coutume de Orleans, que establecía en su artículo CCLVII: "Si una casa esta dividida de tal manera que uno tiene el piso de abajo y el 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 del primer piso; el que tiene el alto esta obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas".⁷

El sistema alcanzó su máximo desenvolvimiento en Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen y sobre todo en Grenoble, que fue el centro de mayor florecimiento, lo anterior tuvo su origen debido a dos grandes causas: "1) el hecho de ser Grenoble una ciudad de poca superficie encerrada entre murallas, determinó su crecimiento en altura y; 2) la costumbre difundida en el Delfinado, del llamado contrato de albergue, que era una especie de arrendamiento enfiteutico. El albergador seguía conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil, no pudiendo adquirir este último por prescripción. Pero con la Revolución Francesa y la ley del 17 de julio de 1793, se confirió a los albergatarios la propiedad de las casas arrendadas, reuniéndose así en dos titulares un mismo dominio".⁸ De los datos que presenta la administración de contribuciones de esta ciudad, resulta que en 1888 había en Grenoble 4,190 propiedades edificadas y repartidas en consecuencia de su división en 6,492 números de orden que representaban las diferentes parcelas de esas propiedades, en aquel momento algunas casas tenían hasta 30 o 40 dueños.

⁷ BATLLE VAZQUEZ. Op. Cit. p. 23.

⁸ ROCCIATTI, Hernán. *Propiedad por pisos o por departamentos*. 3 ed. Ediciones Depalma. Buenos Aires. 1975. p. 10.

“En Rennes la división horizontal tuvo su causa principal en un incendio de grandes proporciones que se produjo en 1720, de tal magnitud que el fuego destruyó más de 850 casas, por lo cual cerca de 8,000 personas necesitaron nuevas viviendas. Obligados a levantar sus inmuebles según un plano trazado por el urbanista Gabriel, arquitecto real; en el espacio primitivo disminuido por el ensanchamiento de calles públicas y a fin de ahorrarse gastos y tiempo, los interesados se agruparon en comunidades de tres o cuatro familias, levantando edificios altos que luego dividieron en pisos o departamentos”.⁹ Los resultados fueron tan favorables que el sistema subsistió y se extendió, especialmente respecto de bienes pertenecientes a un solo dueño divididos por testamentos o por particiones hereditarias.

Esta institución pasó más tarde a los tiempos modernos y alcanzó una importancia muy especial en Alemania, Francia y España.

3. Alemania.

Algunos autores afirman que después del siglo XII se encuentra en las ciudades alemanas aplicando la propiedad horizontal, aunque esta clase de propiedad fue tenazmente combatida. Es hasta fines del siglo XVII, en el año de 1794 al expedirse el Landrecht, se desconoce el principio romano “*superficie solo cedit*”, admitiéndose la figura jurídica de la propiedad horizontal, se encuentra en las ciudades alemanas el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones con variada nomenclatura, que era una división efectiva del derecho de propiedad, sin embargo, el panorama cambia en el siglo XIX, cuando es expedido el Nuevo Código Civil Alemán, que en su artículo 1014 prohíbe la propiedad horizontal, al reconocer nuevamente el principio romano “derecho de superficie”

En el siglo XIX la figura jurídica de propiedad horizontal no es acogida con unanimidad, y en Alemania infinidad de autores no logran ponerse de acuerdo, lo que trae como resultado la división de un grupo de autores que se apegan a las ideas romanistas, otro a

⁹ *Ibidem*. pp. 9 y 10.

una posición germanista, así tenemos a "Savigny" quien, declaró que la propiedad sobre pisos era un imposible jurídico. Girtener y Bechmann mantuvieron la opinión de que una parte del edificio no puede pertenecer a otra persona que al propietario del solar, aunque no elevaron esta afirmación a la categoría de principio del derecho natural.

El Código Civil Alemán, rompió violentamente con los precursores germánicos y en su artículo 93, después de definir las partes integrantes de una casa, declaró que no podían ser objeto de derechos independientes, añadiendo en el artículo 94: "son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios".¹⁰ Pero ni aún con lo anterior se pudo regular el derecho de superficie, quedando como derecho real independiente la propiedad de un piso o habitación, por el contrario, cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1014, cuya redacción no permitía la limitación del derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso. Fue únicamente en el artículo 131 de la Ley de Introducción, que se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre la comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos, y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.

En la Alemania moderna se reconoce la figura jurídica régimen de propiedad condóminal, con el nombre de Wohnungseigentum, siendo reglamentada por la Ley de Propiedad de la Vivienda, del 15 de marzo de 1951.

4. Francia.

La enorme presión ejercida por los tribunales de apelación de Grenoble y Lyon trajo como consecuencia que el artículo 664 del Código de Napoleón de 1804, reglamentará la llamada propiedad horizontal según afirma Colín y Capitant¹¹ es en la ciudad de Grenoble, donde se originó el sistema de propiedad horizontal debido a que se encontraba rodeada de

¹⁰ BORJA MARTINEZ, Op. Cit. p. 29.

¹¹ COLÍN Y CAPITANT. *Curso elemental de Derecho Civil*. Madrid, 1924. p. 629.

murallas; y por tal motivo hubo necesidad de construir a lo alto, y así fue como la propiedad de casas por pisos llegó a ser general. Este tipo de propiedad fue gradualmente favorecido por un tipo de contrato bastante antiguo y corriente en el Delfinado, el contrato de "Albergue", especie de arrendamiento de larga duración que se podía transmitir por venta, donación, sucesión, etc.

Al momento de hacer la codificación, la regulación del régimen de propiedad, en las leyes fundamentales, hasta ese entonces sólo había sido incluido en usos y ordenanzas de carácter local, el Código de Napoleón incluyó entre las servidumbres, el régimen de los muros y la propiedad de casas por pisos, estableciendo en el artículo 664: "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, estas deben ser hechas como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, cada uno en proporción del valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el que anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero la escalera que conduce a su casa, y así sucesivamente".¹²

Sin embargo, el artículo arriba mencionado sólo se limitó a regular la distribución de los gastos de reparación y reconstrucción entre los propietarios de los diferentes pisos y omitió lo referente a los principios y reglas que pudieran orientar al Juez para la resolución de los múltiples problemas que esta institución trajo. Es Francia la primera nación que hace figurar dentro de un código la división por pisos de una casa, además de ser sumamente importante por la enorme influencia que sobre todos los países latinos, y en especial sobre México, ejerció ese código.

5. España.

¹² BORJA MARTINEZ. Op. Cit. p. 26.

“En España, la propiedad por pisos parece haberse conocido desde el siglo XVII, aunque no muy generalizada. En el siglo pasado, Escriche hace una especial referencia en su diccionario, cuya primera edición es de 1831. En dicha obra, y al examinar la palabra “Edificio”, recogiendo acaso practicas consuetudinarias y de antiguas ordenanzas municipales, se refiere al supuesto de división sentando unas reglas más complejas que las del Código Civil Francés, y que las que luego había de recoger, a bastantes años de diferencia, el español”¹³

El Código Civil Español, se basó en la reglamentación que el Código de Napoleón había hecho de la propiedad por pisos, el proyecto del Código Civil Español de 1851, en su artículo 521, regula la figura con algunas modificaciones, al entrar en vigor el código de 1888, su artículo 396 reprodujo casi literalmente el artículo 521 del proyecto de 1851, modificando sólo algunas palabras y agregando otras, pero en la colocación del precepto se introdujo un cambio de importancia. El proyecto de 1851 al igual que su antecedente francés, colocó el artículo que habla de la propiedad por pisos, en el capítulo II sección IV, denominada De la Servidumbre de Medianería, y el código de 1888 en el Título III De la Comunidad de Bienes. Posteriormente el proyecto del artículo 521 fue aprobado y pasó a regular la propiedad horizontal en el Código Civil Español de 1889, con el artículo 396, posteriormente el legislador reformó este artículo por la Ley de 26 de octubre de 1939, para posteriormente surgir la Ley sobre la propiedad horizontal del 21 de julio de 1960.

6. Legislación mexicana.

6.1. Código Civil para el Distrito Federal de 1870, 1884, 1928.

Respecto al desarrollo del régimen de propiedad condómina en México, se puede decir que en la Nueva España no se tuvo conocimiento de la figura de propiedad horizontal, ni aún así después de la época de la dominación española, ni en los primeros años después de la Independencia, pues en materia civil se seguía aplicando la antigua legislación

¹³ BATLLE VÁZQUEZ. Op. Cit. pp. 33 y 34.

española y algunas disposiciones especiales dictadas por los gobiernos independientes, es a partir del año de 1970 cuando se empieza a figurar la institución de la propiedad horizontal.

El Código Civil expedido en el año de 1870, se ocupa por primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. Estableciendo 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 guardan las reglas siguientes:

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

2ª.- Cada propietario costeará el suelo de su piso,

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

4ª.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".¹⁴

Nuestro código de 1870, coloco este artículo en el Libro II, Título de las Servidumbres, nuestra doctrina, siguiendo a la francesa, reconoció que en el supuesto de que en una casa los distintos pisos pertenecieran a diversos propietarios, cada uno de estos tendría un derecho de propiedad sobre su piso o departamento, y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes.

El código de 1884 reglamentó la propiedad horizontal en su artículo 1014, que no es otra cosa que, una copia textual del artículo 1120 del código de 1870 colocado en el mismo libro, título y capítulo. Los artículos citados anteriormente sirvieron de inspiración para el proyecto del 25 de abril de 1928, en dicho proyecto aparecía el artículo 942, que también se trata de una reproducción de los anteriores que reglamentaban la propiedad horizontal con ciertas modificaciones sin importancia. Nuestro legislador basándose en el Código Civil de

¹⁴ BORJA MARTINEZ. Op. Cit. p. 42.

España de 1888 elabora el nuevo Código Civil de 1928 y al reglamentar la propiedad horizontal la coloca en el capítulo de la copropiedad, cosa distinta a lo que hicieron los anteriores códigos.

El Código Civil de 1928 para el Distrito y Territorios Federales, contiene el artículo 951 colocado en el capítulo de copropiedad, diciendo textualmente: Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un mismo edificio, susceptible de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquel o la vía pública, pertenecieren a distintos dueños, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

Contempla con relación al derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio que sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva, la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los copropietarios se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de la compraventa correspondiente, por el reglamento de condominio y administración y, en su caso, por la Ley reglamentaria.

La semejanza que existe entre el Código Civil Español y el mexicano, en lo relativo a la propiedad horizontal se dio cuando los tratadistas y los tribunales argumentaron que la propiedad de pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción *comuni dividim* ejercitada por cualquiera de los "copropietarios". Nuestra doctrina nunca incurrió en el error de la española y consideró a la propiedad por pisos, junto con la medianería como "copropiedades forzosas" en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrando en el artículo 939 con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas y por determinación de la ley el dominio es indivisible.

6.2. Ley sobre la Propiedad y Condominio de 1954.

En virtud de que el artículo 951 del Código Civil era insuficiente para la solución de los problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos, era urgente que se diera una reglamentación más amplia en la materia, por tal motivo en el año de 1953 se forma el anteproyecto de reformas al artículo 951 el cual contaba con 28 artículos, los cuales serían adicionados al Código Civil, este anteproyecto fue revisado por la Secretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, la Comisión de Cooperación Judicial, y el Doctor Manuel Borja Soriano, dicho proyecto fue presentado con algunas modificaciones a la Cámara de Senadores, y posteriormente la Cámara de Diputados aprobó la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales", reformándose el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, publicado en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954.

Cabe hacer la mención de que los primeros edificios en condominio de nuestro país, se construyeron en Paseo de la Reforma entre los años de 1954 y 1955, y se pensó que estábamos ante una figura jurídica moderna y actual.

6.3. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 1972.

El 22 de diciembre de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", esta ley incorpora una serie de ideas para mejorar la administración de los edificios, no todas ellas positivas al no ir al fondo del problema, lo que más lograban eran confusiones y lagunas hasta el grado de llenar la ley con temas ajenos.

Con el sismo de 1985 salió a relucir la problemática de las vecindades, lo que provocó la innecesaria adición de un capítulo VIII, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de mayo 1986, la falta de adecuación de la ley, los criterios erróneos de algunas autoridades y, principalmente las grandes unidades habitacionales, mismas que fueron

construidas muchas veces sin cumplimentar ningún trámite, motivaron nuevas reformas, publicadas el 23 de junio de 1993, sin que ninguno de los grandes problemas que vivían los condominios se resolviera.

6.4. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1999.

Fue en 1999 el 27 de abril cuando presentaron ante el Pleno del Congreso, la iniciativa de reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, esta ley fue discutida en diversos foros en los que participaron, entre otros, el Colegio de Notarios del Distrito Federal, la Procuraduría Social del Distrito Federal, organizaciones sociales, Organizaciones no Gubernamentales, empresarios, juristas, académicos e investigadores, quienes con sus comentarios y observaciones fueron enriqueciendo la propuesta inicial introduciendo importantes propuestas de modificación en su contenido.

En la propuesta de la nueva ley se pretendía regular, cuestiones condominales que procuraran conservar la naturaleza jurídica de la institución y la estructura de la ley vigente hasta ese entonces, para evitar confusiones, toda vez que son muchos los inmuebles sujetos al régimen de condominio y al cambiar los conceptos implicaría una mayor confusión en las personas sujetas a ese régimen, al tratarse de una ley que por su naturaleza debe ser aplicada por personas que normalmente carecen de conocimientos jurídicos, por tal motivo trataron de adoptarse ciertos criterios para actualizar la reglamentación vigente.

En primer lugar se sigue el criterio actual que tenía la legislación del 72 en cuanto a la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, lo que permite establecer un punto de referencia para lograr un conjunto de normas coherentes y un criterio único para la interpretación de las mismas, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998, aprobada por el Congreso de la Unión el 28 de diciembre del ese mismo año, llenando principalmente algunas lagunas contempladas en la ley que estaba vigente.

Quienes realizaron el anteproyecto consideraban que la clave para el fortalecimiento de la integración del condominio, se reducía a lo siguiente:¹⁵

a) Tener como base el respeto entre el grupo condominial generando paz, y bienestar de las personas que lo conforman.

b) Participación en todos los eventos realizados con fin de que exista comunicación continua en busca de un beneficio no sólo personal sino principalmente el de la comunidad condominial, participando en sus comisiones de organización administrativa o de vigilancia según el caso.

c) Comunicación entre los integrantes del condominio además de las reuniones de asambleas, así como con los comités que lo conforman.

d) Acatar las disposiciones de la Ley que se pretende dejando a un lado los convencionalismos personales o actitud monopólica en perjuicio de su organización.

Los problemas más importantes que se han vivido con los integrantes en este sistema se están corrigiendo de hecho con las reformas referentes a las facultades otorgadas a la asamblea de condóminos, al otorgarles mayores facultades en virtud de que esta se encuentra integrada y representada por los condóminos teniendo la capacidad de sancionar por incumplimiento al reglamento, así como a aquellos que no lleven un buen manejo en las actitudes y facultades otorgadas, originando por tanto la desaparición de:

a) El despotismo y agresividad a sus vecinos condueños, no respetando los derechos que les corresponden por su copropiedad en el bien inmueble (estacionamientos, áreas comunes, etc).

b) Abandono de las obligaciones, la falta en el pago de cuotas de mantenimiento por irresponsable actitud originando retraso en el crecimiento y bienestar general.

c) La falta de garantía en el pago de mantenimiento toda vez que se ha demostrado que solo diez de cada cien condóminos conocen su reglamento y sólo uno de cada doscientos la ley sobre el régimen de copropiedad en condominio, por lo que uno de los propósitos de las

¹⁵ Iniciativa de Reformas y Adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Presentada por el Diputado Rodolfo Pichardo Mendoza integrante del Partido de la Revolución Democrática.

reformas es la garantía en el pago de las cuotas y el conocimiento tanto de su propio reglamento como la ley de la materia.

d) La desaparición del exceso de facultades al administrador y mesa directiva.

La nueva ley pretendía regular la constitución, modificación, organización y funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, y la relación directa con los condóminos, con los copropietarios, con los integrantes de un comité de condóminos, con un comité de vigilancia, etc, cumple con expectativas mucho más amplias que como finalidad social y jurídica se tiene, los puntos posiblemente más importantes serían regular las relaciones entre los condóminos y entre sus administradores estableciendo las condiciones propicias para esta relación, dando intervención a la Procuraduría Social del Distrito Federal, para que en auxilio y en forma legal y coordinada con las partes, diera solución a los problemas y conflictos derivados de estas relaciones, independientemente de las instancias que correspondan a otras autoridades y a lo que marca el Código Civil y el de Procedimientos Civiles vigentes.

Cabe resaltar que en la actualidad, la administración profesional de un condominio tiene un costo elevado sobre todo si se trata de propietarios de un condominio de interés social contando con las limitaciones de carácter económico para recurrir a ellas. Sin embargo, estas limitaciones podrán ser superadas a través del ingenio, participación y práctica así como de las actividades optimistas de los condueños para llevar a cabo una buena administración del condominio, de manera que no resulte una carga excesiva para sus integrantes. De aquí que la propuesta de esta tesis, va encaminada a hacer más sencillas y rápidas las soluciones judiciales y extrajudiciales a las que se enfrenten los condóminos, cuestiones que se analizarán más adelante.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL ARBITRAJE EN LOS ASUNTOS DE PROPIEDAD Y COPROPIEDAD.

1. El Arbitraje.

El arbitraje, desde Roma hasta la actualidad, ha evolucionado teniendo épocas de auge y decadencia, dicha institución goza de una gran tradición, se remonta al derecho romano, sus funciones consistían en alcanzar una solución para las controversias de una forma más rápida, pacífica, confidencial y sobre todo amigable a diferencia del proceso judicial, las cuales se han mantenido a través del tiempo, dichas características no sólo han tenido vigencia sino que tienden a acentuarse, desde el principio de las relaciones humanas se trató de limitar el empleo de la violencia como medio para solucionar las controversias.

Fue a partir de la Ley de las XII Tablas cuando aparece el procedimiento y la intervención de un magistrado que tiene como una de sus misiones impedir el ejercicio de la justicia privada a través de la imposición de pactos entre las partes; el establecimiento de una composición pecuniaria fija sustituye a la venganza y constituye como obligatorio un arbitraje que se pronuncia sobre la justicia o la injusticia de los reclamos formulados por las partes, manteniendo el carácter de voluntario y privado que en la actualidad posee el arbitraje.

En el derecho romano se diferencia el proceso público del privado, el rasgo de este último, es que la definición del litigio o controversia se otorga siempre a través de un acto inicial de las partes; la decisión de la controversia no se encomienda a un órgano jurisdiccional sino a un órgano privado que las partes eligen o aceptan comprometiéndose a acatar la decisión de éste basándose en el contrato arbitral. Por tanto desde el derecho clásico romano quedan delineadas dos esferas; la del magistrado que decide y el que aplica las sanciones que interesan a la colectividad (derecho público), y la del otro magistrado que limita su acción a una labor de conducción y contralor del proceso, otorgando a las partes el papel fundamental.

Para Feldstein de Cárdenas¹⁶ durante el Imperio, el procedimiento se fundó en el *imperium* del magistrado que es competente para evaluar las alegaciones y emitir el fallo, sin embargo, siguió subsistiendo para las partes la posibilidad de someter sus controversias a un tercero designado de común acuerdo sin intervención de autoridad pública alguna. Posteriormente con el establecimiento del procedimiento judicial ordinario se sigue manteniendo la facultad de las partes para encargar la decisión de sus asuntos a un tercero, este momento es muy importante en el derecho romano ya que surge la distinción técnica jurídica del arbitraje como figura autónoma. El espíritu predominante y la guía de las actuaciones arbitrales era la voluntad de las partes y aun en el procedimiento formulario esa voluntad era sustancial para lograr la decisión del árbitro. La autoridad pública, actuaba sólo para dirigir y controlar el procedimiento privado.

En lo que se refiere a los requisitos que debería de reunir la decisión arbitral si se trataba de un *arbiter*, éste la adoptaba después de oír a sus consejeros y la opinión de ellos no era vinculante para el árbitro, mas lo usual era que resolviera siguiendo sus consejos pese que tenía plena libertad de decisión, por lo que respecta a la sentencia arbitral, ésta paso de tener fuerza meramente indirecta a adquirir efectos más directos entre las partes.

En la Edad Media, el arbitraje fue la forma de resolver las controversias por excelencia, la burguesía encontró en el arbitraje el instrumento ideal para dirimir con seguridad y rapidez sus conflictos comerciales entre los gremios y corporaciones, la justicia del monarca, en ese entonces, se encontraba llena de complicaciones procesales, era lenta y por consiguiente tardaba mucho tiempo, por lo que fue dejada de lado por los nuevos mercaderes. “La época de auge puede ubicarse en la Edad de las Cruzadas(sic), al crearse nuevas rutas comerciales y al surgir la *lex mercatoria* y los tribunales arbitrales. Evidentemente el desarrollo del *ius mercatorum* fue propicio para que el arbitraje se convirtiera en un medio idóneo destinado a resolver controversias entre mercaderes cuando,

¹⁶ FELDSTEIN DE CARDENAS, Sara L. y otro. *El arbitraje*. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires. 1998. pp. 38 a la 40.

además, la función jurisdiccional estuviera abandonada por el Estado, el arbitraje y los consulados crean los medios primordiales de solución de controversias".¹⁷

Es con el Fuero Juzgo que aparece regulado el arbitraje y se recoge el principio de considerar al árbitro como un juez, comienza a predominar una tendencia encaminada a privilegiar el aspecto judicial dejando a un lado lo contractual, empleando la terminología judicial y otorgando a las sentencias arbitrales fuerza ejecutiva y valor de cosa juzgada. En el Fuero Real se acentúan estas mismas características y se otorgan a los alcaldes facultades para constituir al arbitraje como un procedimiento general. Las Partidas por su parte dedican al arbitraje las leyes 23 a 35 del Título IV de la Partida 3ª, y las leyes 106 y 107, Partida 3ª, Título XVIII, consolidándose definitivamente el aspecto jurisdiccional del arbitraje, asimismo comienzan a distinguirse por un lado los avenidores cuya función es resolver conforme a derecho y los arbitadores que actúan como amigables componedores; Por lo que respecta al laudo se reforzaron las cuestiones tendientes a su cumplimiento, añadiendo la *poena* como cláusula penal al que incumpliera éste.

En la época de la Revolución Francesa se encontraba vigente el Edicto de Francisco II, de agosto de 1560, que imponía el arbitraje forzoso cuando surgían diferencias entre los mercaderes, las demandas de participación entre parientes próximos, y las cuentas de tutela y administración; en estos casos se prevía que debían ser resueltas, sumariamente, por tres o más personas, las cuales debían ser elegidas por las partes, y para el caso de no hacerlo, eran elegidas por el juez, posteriormente el arbitraje llega a convertirse en la institución que genera fraternidad entre los hombres, es una reacción contra la complicación de la organización judicial legada por los regímenes anteriores; se establece el arbitraje como el modo más razonable de terminar con las controversias entre los ciudadanos.

Por lo que respecta al arbitraje comercial, el desarrollo de éste en los distintos sistemas judiciales tuvo etapas donde era validamente reconocido y las partes preferían acudir ante los árbitros para que resolvieran sus controversias, sin embargo, en otras épocas

¹⁷ URRIBARRI CARPINTERO, Gonzalo. *El arbitraje en México*. Harla, México. 1999, p. 32.

comenzaba a decaer el uso de la figura del arbitraje; el Estado moderno comenzó por monopolizar la función jurisdiccional dejando de lado al arbitraje, se estabilizaron el *ius mercatorum* y los tribunales, de manera que el Estado se convirtió en la única fuente productora de normas jurídicas y de decisiones jurisdiccionales, no obstante, el avance del comercio internacional en los siglos XIX y XX impulsó de nueva cuenta el proceso arbitral mediante convenios y tratados internacionales.

El incremento de las relaciones internacionales también trajo aparejado el aumento de litigiosidad; por lo que se refiere al campo internacional el fenómeno es semejante, y "los tratadistas prefieren arrancar del Tratado General de Amistad, Comercio y Navegación, comúnmente llamado "Tratado Jay", celebrado entre el Reino Unido y los Estados Unidos en 1794, por cuanto representa la iniciación del modelo arbitraje, después de un período de más de un siglo de que su práctica cayó en desuso".¹⁸

El proceso arbitral, entendido como la potestad de resolver una controversia por los árbitros deriva de la voluntad de las partes, reconocida por la ley, actualmente el arbitraje se encuentra reglamentado y tolerado por el Estado en aquellas áreas de lo jurídico en que se le puede permitir, el estado ha limitado esta figura a determinadas materias, los asuntos que puedan someterse al arbitraje deben estar libres de cualquier esfera del orden o interés público para que las partes tengan la libre disposición de los derechos respectivos. Al ser considerada una institución útil en muchos casos representa una forma rápida y fácil de solucionar los conflictos, frente a los procesos jurisdiccionales establecidos por el Estado, los cuales frecuentemente son lentos, difíciles y costosos. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el artículo 615 establece algunos supuestos en que no se puede solucionar el conflicto a través del arbitraje, como es el caso de: el derecho de recibir alimentos; los divorcios excepto lo relacionado a la separación de bienes y cuestiones puramente pecuniarias; las acciones de nulidad de matrimonio; los concernientes al estado civil; etc.

¹⁸ BRISEÑO SIERRA, Humberto. *El arbitraje en el derecho privado*. UNAM. México. 1963. p. 32.

Aunado a lo anterior la ley también condiciona el arbitraje en determinadas áreas en las cuales deben cumplirse ciertas reglas, por ejemplo, en el caso de los tutores no pueden comprometer los negocios de los incapacitados ni nombrar árbitros sino con aprobación judicial, salvo el caso en que dichos incapacitados fueren herederos de quien celebró el compromiso o estableció cláusula compromisoria. Si no hubiere designación de árbitros se hará siempre con la intervención judicial como se previno en los medios preparatorios a juicio arbitral. Cuando se trate de los albaceas éstos necesitan del consentimiento unánime de los herederos para comprometer en árbitros los negocios de la herencia y para nombrar árbitros, salvo el caso en que se tratara de cumplimentar el compromiso o cláusula compromisoria pactados por el autor. En este caso, si no hubiere árbitro nombrado se hará necesariamente con intervención judicial.

La proliferación del arbitraje en los campos y ramas del Derecho, se ha dado por el impulso que ha recibido de organismos nacionales como la *American Arbitration Association* en los Estados Unidos, o transnacionales como la *Comisión Interamericana de Arbitraje Comercial*, con sede en Nueva York y con delegaciones en diversos países iberoamericanos, o la *Cámara de Comercio Internacional* a cuyas promociones se debieron el Protocolo y la Convención de Ginebra y la Convención de Nueva York. En México las constituciones de Cádiz, la federal de 1824 y la centralista de 1836, así como el Estatuto Orgánico de 1856, se reconocía de manera expresa la posibilidad jurídica de que los conflictos litigiosos que sólo afectarán intereses privados fueran resueltos por jueces árbitros.

1.1 Concepto.

El avance del arbitraje en las distintas materias ha ocasionado la proliferación de conceptos; hay autores que sólo consideran las cuestiones comerciales, internacionales o privadas. Por lo que respecta a las cuestiones internacionales, "para los internacionalistas, la mejor definición del arbitraje se encuentra en el artículo 37 del convenio de La Haya de 18 de octubre de 1907 que expresa: El arbitraje internacional tiene por objeto resolver los litigios entre los Estados, mediante jueces por ellos elegidos y sobre la base de respeto al derecho; los

procesalistas podrán aducir ya que el Digesto se establecía que: El compromiso tiene semejanza de juicio y corresponde a terminar los pleitos".¹⁹

En cuestiones comerciales nos remitimos a lo establecido en el artículo 1416 del Código de Comercio, entendiendo por arbitraje cualquier procedimiento arbitral, de carácter comercial, con independencia de que sea o no una institución arbitral permanente ante la que no se lleve a cabo.

Para efectos de la presente investigación y de entender el por qué de la importancia que implicaría el uso adecuado del arbitraje "privado" en los asuntos relacionados con la copropiedad, específicamente con la problemática surgida entre todos los integrantes de un régimen condominal, nos enfocaremos a analizar definiciones que contienen elementos de derecho privado, al observar que los intereses generados en esta clase de controversias son meramente particulares, no obstante lo anterior, cabe mencionar que las definiciones comerciales e internacionales, contemplan todos los elementos que a continuación se van a desarrollar, hay una gran cantidad de definiciones que tratan al arbitraje privado, así encontramos las siguientes definiciones:

El maestro Cipriano Gómez Lara²⁰ señala que la historia de las formas de arbitraje hasta llegar al proceso propiamente dicho se puede ver ejemplificada objetivamente en la historia procesal del pueblo romano. Dicho autor continúa sobre este punto y afirma que en las primeras etapas del desarrollo histórico del proceso de ese pueblo de juristas se puede apreciar que tales formas eran muy cercanas al arbitraje, pues los Magistrados o funcionarios públicos sólo entregaban a las partes unas fórmulas que éstas llevaban ante un juez privado, quien resolvía el conflicto. Más que ser una definición, establece el surgimiento del arbitraje el cual se dio en el derecho romano, asimismo este autor hace notar que en esa época, que el arbitraje más que ser una potestad de las partes, se daba por la decisión de los magistrados.

¹⁹ *Ibidem*. p. 28

²⁰ URRIBARRI CARPINTERO. *Op. Cit.* p. 31.

Por su parte, José Becerra Bautista²¹, considera al arbitraje como un sustituto de la jurisdicción. Etimológicamente, el vocablo *árbitro* proviene del latín *arbiter*, definido en estas palabras: *arbiter est qui honoris causa deligitur ab his siam dirimat*, o sea, árbitro es el escogido, en virtud de honoríficas razones, por aquellos que tienen una controversia, para que la dirima, basándose en la buena fe y en la equidad. En este sentido arbitraje es la institución jurídica que permite a las partes confiar la decisión de una controversia a uno o más particulares, es un antecedente del proceso jurisdiccional. Esta definición es importante porque hace una comparación del arbitraje con el proceso jurisdiccional, aquí se contempla la voluntad que tienen las partes de someter sus controversias a un particular, apuntando que la característica de quien va a resolver la controversia es alguien que tenga "honoríficas razones", entendiéndose quizá como alguien que tiene experiencia en la materia o conocimientos para resolver el conflicto.

Carnelutti²² calificó al arbitraje como equivalente jurisdiccional, pero mediante el se obtiene la misma finalidad que se logra con el proceso jurisdiccional. En el arbitraje, las partes, por un acuerdo de voluntad, someten sus diferencias a la resolución de un juez eventual, privado y no profesional, al que llamamos *árbitro*. Para este autor el arbitraje está considerado como un equivalente jurisdiccional, ya que constituye un verdadero proceso que es llevado ante jueces privados, no profesionales, ni estatales. No estoy muy de acuerdo en considerar que el árbitro no es profesional, ya que si tomamos en cuenta el perfil del árbitro podemos observar, que el árbitro como una especie de juez debe reunir determinados requisitos, como son, honestidad, imparcialidad, prudencia y conocimientos sobre la materia en la que está resolviendo, dentro de los elementos subjetivos debe considerarse la nacionalidad del árbitro es obvio que si las leyes permiten que terceros resuelvan determinado tipo de controversias debe el árbitro tener la misma nacionalidad que las partes en este tipo de arbitraje, la regla general es que se trate de personas profesionales e incluso profesionistas en materias específicas, y sobre todo por la responsabilidad que tienen con las partes de resolver las controversias que se le encargan, debe ser un profesional que tenga conocimientos en la

²¹ *Ibidem*. p. 17.

²² *Ibidem*. pp. 17 y 18.

materia, que conozca las leyes, reglamentos o demás disposiciones que deben ser aplicadas en los determinados asuntos.

Para Monroy Cabra²³, el arbitraje es un método para resolver extrajudicialmente las controversias que puedan ocurrir o que hayan surgido entre dos o más partes, mediante la actuación de una o varias personas (árbitro o árbitros), los cuales derivarán sus poderes del acuerdo de las partes, así como del reconocimiento que la ley hace de su función. Esta definición es importante porque no sólo toma en cuenta la voluntad de las partes, sino que establece que la ley recoge esta institución.

Actualmente, cuando los contendientes acuden a un tercero ajeno al conflicto y de antemano se someten a la opinión que ese tercero dé sobre el conflicto, entonces surge bien delimitada una figura heterocompositiva de solución que es el *arbitraje*, o sea, la solución de un litigio mediante un procedimiento seguido no ante un juez profesional o estatal, sino ante un juez de carácter privado, que es el árbitro mismo que estudiará el asunto y dará su opinión, resolviendo el conflicto.

De lo anterior se concluye, el arbitraje debe entenderse como un método de solución de controversias que puede darse en determinadas materias, mismas que la ley establece, permitiendo a las partes sustraerse de la intervención de los órganos judiciales estatales, para que sus controversias puedan ser resueltas por terceros ajenos a la relación sustancial, cuyo laudo al no poseer fuerza ejecutiva por sí mismo, necesitara para su ejecución que se acuda ante un juez ordinario que lo haga cumplir; su obligatoriedad sólo puede tener como fundamento el acuerdo de las partes de someter determinado litigio a la solución arbitral.

1.2 Naturaleza jurídica del arbitraje.

²³ MONROY CABRA, Marco Gerardo. *Métodos alternativos de solución de conflictos*. Harla. Bogotá. 1997. p. 78.

La doctrina procesal ha discutido ampliamente el problema de la naturaleza jurídica del arbitraje, surgiendo dos principales teorías que han intentado explicar dicha naturaleza, las que afirman y las que niegan su carácter jurisdiccional.

Teoría jurisdiccionalista.- "La esencia del arbitraje se encuentra en la identidad de fondo de la función jurisdiccional otorgada a los tribunales, instituida por la ley de modo excepcional y temporario a los jueces privados que son los árbitros. De ello resulta destacable que el arbitraje es un verdadero juicio, que el laudo tiene autoridad de cosa juzgada, con independencia de la fuerza ejecutoria que le confieren las normas del *exequatur*".²⁴ Esta teoría plantea al arbitraje como un proceso judicial, equipara al árbitro con un juez ordinario por su función, le reconoce el carácter de sentencia judicial al laudo arbitral por considerarse éste un acto de declaración de voluntad, emitido por órganos privados quienes asumen la función jurisdiccional; encuentra por otro lado su fundamento en que es el Estado quien confiere carácter de jueces a las personas designadas por las partes como árbitros.

Autores como Ugo Rocco, sostienen esta teoría, es a través del arbitraje que el Estado permite a los particulares ejercer una función pública jurisdiccional; siendo que la atribución de jurisdicción al árbitro no se produce sólo por el acuerdo de las partes contemplado en el compromiso o en la cláusula, sino se da por disposición expresa de la ley, que permite el arbitraje, además de que el laudo está considerado como una sentencia judicial. Asimismo encontramos Alcalá-Zamora quien afirma que: "la sustanciación de un litigio ante jueces privados origina, no ya un 'equivalente', sino un auténtico proceso jurisdiccional, con la peculiaridad orgánica de que en él intervienen jueces nombrados por las partes al amparo de la autorización estatal oportuna, sin la cual sólo podrán hacer el papel de mediadores".²⁵

En este orden de ideas Pallares, señala que en el arbitraje va implícito el ejercicio de la actividad jurisdiccional por particulares, que si bien es cierto éstos no son autoridades no es razón suficiente para negarles el carácter de la jurisdicción, el Estado se

²⁴ FELDSTEIN DE CARDENAS. Op. Cit. p. 29.

²⁵ OVALLE FAVELA. José. *Derecho Procesal Civil*. 7 ed. Editorial Harla, México. 1997, p. 309.

encuentra facultado para dar la respectiva autorización a los particulares que realizan determinadas funciones públicas cuando así convenga al interés general.

Teoría contractualista.- “La teoría contractualista sostiene que el arbitraje es equiparable “a un contrato privado como una manifestación más de la soberanía y poder de disposición de las partes sobre sus relaciones jurídicas”.²⁶ En esta teoría se ve al árbitro como un mandatario de las partes, en él que ellas delegan la función de resolver sus controversias. El arbitraje se entiende como un compromiso por medio del cual dos o más personas remiten a particulares la decisión de una controversia jurídica, afirmando que el árbitro es una persona particular más no un funcionario público, y que el laudo arbitral se impone a las partes no por mandato imperativo de la ley, sino porque ha sido previa y contractualmente aceptado por las partes.

Esta teoría es sostenida por opiniones de autores como Chiovenda quien expresa: “el compromiso implica una renuncia al conocimiento de una controversia por la autoridad judicial. Sostiene que lo que las partes sustituyen al proceso es afín a su figura lógica, es una definición de controversias, mediante un juicio ajeno; pero el árbitro no es funcionario del Estado, no tiene jurisdicción ni propia ni delegada, no actúa la ley, no obra; sus facultades derivan de la voluntad de las partes expresadas de conformidad con la ley; su decisión (laudo) es irrevocable por voluntad de las partes, pero no es ejecutiva. El Estado hace ejecutivo el laudo mediante un acto de órgano jurisdiccional; este acto de jurisdicción respeta la naturaleza privada del laudo en sus orígenes y su ejecutoriedad, pero asume su contenido como fundamento; con esto, el laudo ya ejecutivo es equiparado al acto jurisdiccional”²⁷.

Los autores Wach y Guasp siguen las ideas de Chiovenda, afirman que el juicio arbitral es similar al proceso jurisdiccional, el arbitraje tiene como finalidad la solución de litigios, cuya eficacia es casi igual, su fundamento está en el arbitrio de las partes, el árbitro puede imponer su decisión a las partes sólo porque éstas aceptaron previamente someterse a su

²⁶ FELDSTEIN DE CARDENAS. Op. Cit. p. 26.

²⁷ OVALLE FAVELA. Op. Cit. p. 308.

decisión, el árbitro no tiene jurisdicción, ni *imperium*, la sentencia no tiene efecto coactivo en el sentido de ejecutabilidad, el laudo arbitral es el resultado de la libertad de los contendientes.

En México el criterio que ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cuanto a la naturaleza jurídica del arbitraje se encuentra plasmado en la Jurisprudencia emitida por la Tercera Sala, 5ª época, tomo XXXVIII, p. 800, que a la letra dice:

Arbitraje. El arbitraje es una convención que la ley reconoce y que, por cuanto implica una renuncia al conocimiento de la controversia por la autoridad judicial, tiene una importancia procesal negativa, ese contrato es el llamado *compromiso*, en virtud del cual las partes confían la decisión de sus conflictos a uno o más particulares; de este modo se sustituye el proceso como algo que es afín a él en su figura lógica, supuestos que en uno y otros casos se define una contienda mediante un juicio ajeno; sin embargo, **el árbitro no es funcionario del Estado, no tiene jurisdicción propia o delegada**; las facultades de que usa se derivan de la voluntad de las partes, expresada de acuerdo con la ley y aunque la sentencia o laudo arbitral no puedan revocarse por la voluntad de uno de los interesados, no es por sí misma ejecutiva, y el laudo sólo puede convertirse en ejecutivo por la mediación de un acto realizado por un órgano jurisdiccional. El laudo sólo puede reputarse como una obra lógica jurídica, que es acogida por el Estado si se realiza en las materias y formas permitidas por la ley. El laudo es como los considerandos de la sentencia, en la que el elemento lógico no tiene más valor que el de la preparación del acto de voluntad, con el cual el juez formula la voluntad de la ley, que es en lo que consiste el acto jurisdiccional de la sentencia, esa preparación lógica no es por sí misma acto jurisdiccional, sino en cuando se realiza por un órgano del Estado. El árbitro carece de imperio, puesto que no puede examinar coactivamente testigos no practicar inspecciones oculares, etc., y sus laudos son actos privados, puesto que previenen de particulares y son ejecutivos sólo cuando los órganos del estado han añadido, a la materia lógica del laudo, la materia jurisdiccional de una sentencia. La función jurisdiccional compete al estado y no puede ser conferida sino a los órganos del mismo; pero obrar en calidad de órganos del estado significa perseguir con la propia voluntad, intereses públicos, lo que evidentemente no hacen las partes cuando comprometen en árbitros sus cuestiones, puesto que entonces persiguen fines exclusivamente privados; de modo que las relaciones entre partes y el árbitro son privadas y el laudo es juicio privado y no

sentencia, y estando desprovisto por lo mismo del elemento jurisdiccional de un fallo judicial, no es ejecutable sino hasta que le preste su autoridad un órgano del estado que lo mande cumplir.

La Suprema Corte niega el carácter jurisdiccional del arbitraje, sosteniendo que el árbitro no es funcionario del Estado, ni tiene jurisdicción propia ni delegada; las facultades que usa se derivan de la voluntad de las partes, expresada de acuerdo con la ley, aún cuando el laudo arbitral no pueda ser revocado por la voluntad de uno de los interesados, no es por sí mismo ejecutivo. El laudo sólo puede convertirse en ejecutivo por la mediación de un acto realizado por la intervención de un órgano jurisdiccional que, sin quitarle su naturaleza privada, asume su contenido; de suerte que es el laudo el que se equipara al acto jurisdiccional.

La anterior jurisprudencia confirma que la apreciación del más alto tribunal es en parte correcta y en parte errónea, es correcta porque el árbitro no tiene de inicio jurisdicción para juzgar el caso planteado por las partes que eligieron esta forma de resolver sus controversias, pero es errónea porque no valora la labor del árbitro, pues sólo le da el calificativo de una "obra lógica jurídica" al laudo, además, la jurisdicción, se la otorgan las partes. Por lo anterior, no estoy de acuerdo con el criterio sustentado en tal jurisprudencia, pues se ha afirmado que el árbitro ejerce una singular jurisdicción, incluso especializada, por la voluntad de las partes. El delegarse función jurisdiccional o no es una cuestión de fondo; el juez no tiene esa facultad, pero si el legislador, de delegarle tal función, aquí cabe mencionar que la Ley Orgánica del Tribunal superior de Justicia del Distrito Federal establece en su artículo 2º que:

Artículo 2. El ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario y concursales del orden común, y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:

- I. Magistrados del Tribunal Superior de Justicia;
- II. Jueces de lo Civil;

- III. Jueces de lo Penal;
- IV. Jueces de lo Familiar;
- V. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;
- VI. Jueces de lo Concursal;
- VII. Jueces de Inmatriculación Judicial;
- VIII. Jueces de Paz;
- IX. Jurado Popular;
- X. Presidentes de Debates, y
- XI. Arbitros.

Los demás servidores públicos y auxiliares de la administración de justicia intervendrán en dicha función en los términos que establece esta Ley, los códigos de procedimientos y demás leyes aplicables.

Para explicar lo anterior encontramos por función jurisdiccional según Patricio Aylwin²⁸ la que ejerce preferentemente el Poder Judicial y que consiste en declarar o hacer cumplir el derecho en casos particulares, para resolver un conflicto de intereses o sancionar una violación a la ley, mediante una decisión imparcial que tiene fuerza de verdad legal inamovible. A su vez según Walter Kisch,²⁹ la jurisdicción, en sentido estricto, es considerada como ejercicio de la función jurisdiccional con miras a lograr la solución de los conflictos sometidos a la decisión de las autoridades pertinentes la que va a ser escenario del proceso. Teniendo clara que es la jurisdicción y la función jurisdiccional es preciso tratar de ubicar al arbitraje como función jurisdiccional y al árbitro como la persona que ejerce una jurisdicción muy simple, distinta en forma y fondo de la que realiza el juez ordinario.

Con lo anterior entendemos, según la ley, los árbitros tienen el ejercicio de la jurisdicción, cuando así expresamente se lo confieran las leyes, sin embargo, en el artículo siguiente hay una excepción a lo anterior y es con relación a los árbitros, lo que origina que exista una contradicción en si los árbitros pueden o no tienen jurisdicción.

²⁸ URRIBARRI CARPINTERO. Op. Cit. p. 39.

²⁹ *Ibidem*.

Artículo 3. Los árbitros no ejercerán autoridad pública, pero de acuerdo con las reglas y restricciones que fija el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, conocerán, según los términos de los compromisos respectivos, del negocio o negocios civiles que les encomienden los interesados. Para que resulten ejecutables sus fallos, éstos deben ser homologados por la autoridad civil correspondiente, sólo en relación con los requisitos inherentes a su formalidad.

Teoría ecléctica.- Hay autores que sostienen que el arbitraje posee rango contractual y jurisdiccional, se habla de una jurisdicción convencional, expresan que el arbitraje es contractual en su origen y jurisdiccional en cuanto a que el laudo se puede ejecutar judicialmente.

Una vez que se ha tratado lo relacionado a la naturaleza jurídica del arbitraje, es conveniente observar en este apartado lo relacionado a la constitucionalidad de éste, hay autores que afirman que el arbitraje es inconstitucional, apoyándose en lo establecido en los artículos 13 y 14 de la Constitución Política...

Artículo 13. Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales. Ninguna persona o corporación puede tener fuero, ni gozar más emolumentos que los que sean compensación de servicios públicos y estén fijados por la ley. Subsiste el fuero de guerra para los delitos y faltas contra la disciplina militar; pero los tribunales militares en ningún caso y por ningún motivo, podrán extender su jurisdicción sobre personas que no pertenezcan al Ejército. Cuando en un delito o falta de orden militar estuviere complicado un paisano, conocerá del caso la autoridad civil que corresponda.

Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

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

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía y un por mayoría de razón, pena alguna que no éste decretada por una ley exactamente aplicable al delito que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interposición jurídica de la ley, y a la falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

... dichos artículos prevén respectivamente que nadie puede ser juzgado por tribunales especiales, y segundo la garantía de audiencia se ve afectada, por cuanto que para que nadie sea perturbado en su esfera jurídica se deben cumplir tres condiciones:

- a) Que la afectación se haga mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos.
- b) Que en dicho juicio se sigan las formalidades esenciales del procedimiento.
- c) Que la afectación se realice conforme a las leyes expedidas anteriormente.

Estos autores afirman que el tribunal arbitral es un juzgado especial que, como se establece ex profeso para conocer y resolver un litigio que las partes le someten, es en apariencia un tribunal establecido previamente al surgimiento de los litigios que deben conocer y resolver. Manifiestan que el tribunal arbitral carece de constitucionalidad ya que viola el artículo 16 de la Constitución...

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de un mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde o motive la causa legal del procedimiento...

el cual consagra la garantía de legalidad, y que, de acuerdo con ella, nadie puede ser molestado sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad que funde y motive la causa legal del procedimiento, afirmando por último que el tribunal arbitral no tiene atribuida competencia en la ley.

Entre los autores que afirman que el arbitraje es constitucional encontramos a Miguel Acosta Romero, considera: "si bien la competencia de los tribunales arbitrales no está dada directamente por la ley, si lo está indirectamente por el acuerdo de las partes tienen que ajustarse a lo dispuesto por la ley... y, por tanto, la competencia de los tribunales arbitrales es legal".³⁰ Como se considera al arbitraje constitucional, se le debe dar el carácter de jurisdiccional, se dice que la inconstitucionalidad deriva del hecho de que no existe fundamento constitucional, lo cual puede subsanarse con una reforma que incluyera un precepto en tal tenor.

1.3. Clases de arbitraje.

Conviene señalar que existen diversas clases de arbitraje, dichas clasificaciones son meramente doctrinales, dependiendo de los diferentes conflictos que pueda solucionar el arbitraje.

Arbitraje ad hoc.- También denominado *casuístico*, o conocido como independiente o administrado, las partes en conflicto someten la divergencia a la decisión de una tercera persona con base en un procedimiento elaborado por ellas para el caso concreto, quienes pueden expresar si su deseo es adoptar algún modelo de arbitraje institucional. Este tipo de arbitraje suele llevarse a cabo a través de centros de arbitraje. En el arbitraje libre las partes convienen el procedimiento y el derecho aplicable guardando las garantías básicas, esta modalidad resulta más compleja y lenta de llevarse a cabo, pero las partes suelen creer que ellas controlan mejor el desenvolvimiento procesal.

Arbitraje institucional.- Aquí las partes someten la controversia a la decisión de una institución especializada ya sea nacional o internacional con profesionalidad, experiencia y prestigio que organiza y asiste en la conducción del procedimiento arbitral, el cual se realiza

³⁰ Ibidem, p. 41.

de acuerdo con sus propias reglas, dicha institución cuenta con una lista de árbitros o técnicos seleccionados previamente.

Tanto el arbitraje ad hoc como el institucional pueden llevarse a cabo a través de los centros de arbitraje, al respecto encontramos que éstos se han desarrollado principalmente en países como Argentina, España, Francia, Estados Unidos de América, Colombia etc, se encuentran centros creados por convenciones interestatales como la Corte Permanente de Arbitraje de la Haya; el Centro Internacional para el Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones, la Comisión Interamericana de Arbitraje, etc, éstos son centros que han sido creados por entidades privadas. En el caso de México funciona la Cámara de Comercio de México –CONACO–.

Arbitraje voluntario y arbitraje forzoso.- El arbitraje voluntario emana de la voluntad de las partes, a diferencia del arbitraje forzoso que proviene de la ley, o bien deriva de la cláusula compromisoria, en él las partes convienen en encomendar a una o más personas distintas, el decidir las controversias que entre ellas puedan surgir.

Arbitraje de derecho y de equidad.- Es el arbitraje en el que las partes pueden concertar las normas que establezcan el criterio de valoración, se denomina *arbitraje jurídico o de derecho y de equidad, o amigable composición*, el árbitro sólo aporta soluciones o propuestas de acercamiento entre intereses contrapuestos, propiciando fórmulas equitativas cuya obligatoriedad es facultativa, equivalente a reglas de caballerosidad y honor, los árbitros actúan según su leal saber y entender, a verdad sabida y buena fe guardada. En el arbitraje de derecho, el árbitro dicta su laudo ajustado a las normas estrictas de un derecho determinado, con arreglo a la ley y procedimiento fijado. Por lo que respecta al arbitraje de equidad, el árbitro resuelve según su leal saber y entender a verdad sabida y buena fe guardada, dándole la ley en este caso mayor margen de discrecionalidad en la búsqueda para la solución de la controversia.

Arbitraje nacional o internacional.- El primero cuando se discute dentro de un solo sistema jurídico, y el segundo, cuando se deben discutir controversias entre comerciantes

de distintos Estados, o contratos que producen efectos en varios Estados, o hay puntos de contacto con las leyes de varios Estados.

Arbitraje ocasional.- Se da cuando la divergencia se somete por un acuerdo especial.

1.4. Importancia y ventajas del arbitraje.

La institución del arbitraje se presenta cuando dos o más sujetos acuerdan someter sus diferencias jurídicas a la decisión de un tercero, la discusión jurídica, la trilogía de sujetos, el acuerdo y la decisión del pleito, son las cuestiones que permanecen constantes; alrededor de cada una de ellas surgen preguntas y complicaciones que son la causa de que esta figura se entienda de tan diversas maneras por la doctrina y la legislación, y de que en ciertos períodos históricos se olvide y en otros resurja.

“El arbitraje significa un procedimiento más rápido que el judicial, menos solemne y formalista, y más privado o secreto por contraste en el proceso público. También se ha afirmado que suprime y abrevia plazos, de donde resulta una economía de tiempo y trabajo para los mismos tribunales; favorece la transacción y disminuye la litigiosidad; evita el escándalo de ciertos juicios y reduce los abusos de los medios de defensa; atempera la animadversión de los litigantes vencidos; ennoblece la misión del jurisconsulto que dirige sus esfuerzos a la prevención de las disputas y mejora la sustanciación del procedimiento”³¹

Con lo anterior cabe mencionar, que para el éxito del arbitraje, es necesario que las partes en litigio actúen de buena fe, en el supuesto de no ser así en lugar de ser un instrumento ideal y adecuado para la solución de los conflictos, puede llegar a convertirse en un problema y hasta en un estorbo que haga más difícil la solución, e incluso, la pérdida de valioso tiempo, desembocando finalmente en que las partes acudan a los jueces ordinarios, lo

³¹ BRISEÑO SIERRA. Op. Cit. pp. 25 y 26.

que se evito en primera instancia, ya sea para interponer recursos en contra de las resoluciones dictadas por los árbitros, ó bien, para proceder a la ejecución de dichas resoluciones a laudos, cuando las partes, precisamente por ausencia de buena fe, no están dispuestas a cumplimentar lo ordenado por el árbitro, en una forma espontánea y autónoma, teniendo las partes que acudir a los jueces para el cumplimiento de los laudos.

En la actualidad, la impartición de justicia no se encuentra en su mejor momento, los juzgados se encuentran saturados de expedientes, con normas procesales engorrosas, los funcionarios tienen una carga excesiva de trabajo, motivo por el cual no pueden hacer un estudio estricto y minucioso de los asuntos, conllevando a los ciudadanos a tener desconfianza de presentar sus problemas litigiosos ante los juzgadores, procurando no perder dinero, tiempo, etc, para no conseguir ningún resultado favorable y finalmente a perder más de lo pretendido, esta situación alarmante pero real, no parece fácil de modificar en el corto plazo, ya que con la proliferación de actos jurídicos, surge una cantidad interminable de litigios, como consecuencia de lo anterior el arbitraje debe concebirse como una solución alternativa, para la solución de las controversias.

Independientemente de lo anterior, "una sociedad debe encausar de manera adecuada la solución de controversias, de disputas, de diferencias suscitadas en la reciproca relación de sus integrantes. Por ello la organización de justicia es tarea indelegable del Estado. Pero hay otras formas institucionalizadas y paralelas de lograrlo, una es la del arbitraje"³² Tanto los méritos del arbitraje, su juridicidad y su conveniencia, han sido las razones de su sólida institucionalización en el campo nacional e internacional, la posibilidad de que exista un tribunal que brinde justicia accesible, rápida, menos costosa o de costo previsible, donde haya inmediatez, idoneidad y confiabilidad son deseables y posibles a través del arbitraje.

Entre las ventajas más importantes que encontramos en el arbitraje son:

Celeridad.- La solución judicial en los juzgados es lenta, agregando además el excesivo número de casos que se conocen en los mismos. El arbitraje se presenta como una

³² FELDSTEIN DE CARDENAS. Op. Cit. p. 12.

forma idónea de resolver los conflictos de intereses entre particulares de manera rápida y económica, cuando así lo permita la ley, pues la economía de tiempo representa dinero. La inmediación y la concentración, son características del proceso arbitral que van dirigidas a conseguir esa celeridad.

Economía.- El proceso judicial es costoso debido a su duración y a las costas, si se tiene en cuenta el tiempo empleado y el tiempo que se ahorran las partes sometiendo sus conflictos ante los árbitros, el arbitraje resulta bastante económico consiguiendo una solución rápida de la controversia, además, en el arbitraje administrado, los honorarios de los árbitros y las tasas administrativas se conocen de antemano, lo cual constituye una ventaja para calcular el costo de aquél. Además como lo veremos más adelante, las partes no tienen que hacer erogaciones de ningún tipo, ya que es el Estado quien absorbe los honorarios de los árbitros.

Especialización.- Los árbitros son personas con una especialización de conocimientos que les permite decidir el conflicto de forma técnica.

Además de lo anterior el arbitraje permite:

- a) Solucionar el conflicto en menor tiempo que el que duraría un proceso judicial.
- b) Que las partes pueden gastar menos dinero por cuestión de honorarios que en el proceso judicial.
- c) Las partes pueden intervenir en la solución del conflicto, aportando toda clase de pruebas.
- d) Contribuye a descongestionar la actividad judicial, que en la actualidad esta cargada de expedientes.
- e) Que ambas partes ganen, ya que en el proceso judicial hay un ganador y un perdedor, en el arbitraje la sentencia pretende ser justa y apegada a derecho en los casos así establecidos.
- f) Contribuir a lograr la paz social.³³

Concretamente en materia civil el arbitraje constituye una institución útil, se presentan como ventajas las siguientes: "si existen irregularidades fiscales de los litigantes, al

³³ MONROY CABRA. Op. Cit. pp. 4 y 5.

árbitro no tiene la obligación de denunciarlas, y en cambio el juez si la tendría, el secreto, o sea, la discreción en cuanto a la materia de la contienda, también es obligatorio para el árbitro y, actualmente, tratándose de cuestiones de patentes, de marcas, de secretos industriales o comerciales, es muy probable que a ciertos contendientes no les convenga la divulgación de determinados asuntos relacionados con estos secretos, lo cual hace recomendable recurrir al arbitraje; y, finalmente, la especialización y el avance tecnológico, que cada día son más abrumadores, aconsejan en muchos casos que quienes dirijan o resuelvan una controversia de cuestiones sumamente complejas en las que el criterio técnico va a ser determinante, sean precisamente los peritos o especialistas de estas tecnologías que al designarse como árbitros podrán más fácilmente solucionar conflictos con alto grado de especialización”.³⁴

1.5. Elementos del arbitraje.

El juicio arbitral esta compuesto por cuatro elementos que son: un acuerdo, un procedimiento, un laudo y una ejecución. Estos elementos no son constantes en la práctica, algunas veces se puede omitir alguno o algunos de ellos para facilitar el cumplimiento del laudo. De manera breve se harán algunas anotaciones de estos elementos, mismos que serán desarrollados en los siguientes puntos.

La potestad de resolver una controversia por los árbitros deriva de la voluntad de las partes, reconocida por la ley, por tanto el origen contractual del arbitraje se da a través de un compromiso en árbitros o de una cláusula compromisoria, éstos se encuentran incorporados en un contrato o en un pacto autónomo, por lo que respecta a la cláusula, las partes se obligan a someter a arbitraje todas o algunas controversias que en lo futuro se susciten entre ellas, derivadas de un contrato o relación jurídica, y que puedan ser objeto de una solución por medio del arbitraje, por su parte el compromiso arbitral es un acuerdo por el cual dos o más partes acuerdan voluntariamente que una controversia existente entre ellas, sea o no objeto de un proceso y, que esta sea resuelta por uno o más árbitros.

³⁴ GÓMEZ. LARA, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 8ª ed. Editorial Harla. México. 1999, p. 296.

Briseño Serra maneja que “ya con el autor Hohler se encuentra la idea de que el compromiso es un contrato procesal que, además de una situación, produce una relación jurídica”.³⁵

Lo concierne al procedimiento arbitral va a llevar a cabo dependiendo del lugar donde vaya a resolverse la controversia, así se determinara lo relativo a las reglas de procedimiento, mismo que va a variar ya sea porque éste se desarrolla de acuerdo si éste se desarrolla ante un centro de arbitraje o si se trata de un arbitraje donde deben observarse las reglas pactadas por las partes. Es importante destacar que el procedimiento debería ser el cuerpo de mayor atención para los procesalistas, sin embargo es el menos estudiado, ya que se aplican supletoriamente las disposiciones comunes.

Lo mismo sucede con el laudo arbitral, y los recursos contra éste, éstos se registrarán por la ley del Estado donde se dicte el laudo; ahora bien la ejecución del laudo que no se cumple, por regla general debe acudir al Poder Judicial para que se ordene su ejecución. Por lo regular la ley del lugar donde va a desarrollarse el arbitraje determina que controversias pueden ser objeto del arbitraje, encontrando por lo general, que no son susceptibles de arbitraje las cuestiones que atentan contra la moral o las buenas costumbres, los delitos o contravenciones, y en algunos Estados las patentes, marcas, etc, en muchos Estados no son susceptibles de arbitraje ciertas cuestiones de derecho de familia, como la nulidad de matrimonio, incapacidad o interdicción, emancipación, paternidad, etc; por las cuestiones que implica.

1.6. La cláusula compromisoria y el compromiso arbitral.

En primer lugar “resulta indispensable distinguir entre lo que se denomina *cláusula compromisoria* y *compromiso en árbitros*, no representan la misma situación jurídica y existe cierta confusión, el compromiso en árbitros ocurre cuando existe una controversia

³⁵ BRISEÑO SIERRA. Humberto. Op. Cit. p. 39.

entre las partes y éstas celebran un convenio para someter su conocimiento y decisión a un arbitraje. A su vez la cláusula compromisoria se pacta cuando aún no existe el pleito, pero si una relación jurídica contractual de la que se podría derivar un litigio; en este caso, las partes celebran un convenio para someter cualquier diferencia que pueda surgir de ese contrato a la futura decisión de árbitros. Se trata de una cláusula accesoria del contrato principal insertada en él y denominada *cláusula compromisoria*".³⁶ Un primer sector doctrinario atribuye efectos analógicos a la cláusula y al compromiso en árbitros, por el hecho de que las normas que atañen al nombramiento de los árbitros, al procedimiento y al laudo o las impugnaciones, son aplicables en ambos extremos. La formalidad establecida en el Código de Procedimientos Civiles, del compromiso es la siguiente:

Artículo 611. El compromiso puede celebrarse por escritura pública, por escritura privada o en acta ante el juez cualquiera que sea la cuantía.

Redenti señala que: "de la cláusula no surge una obligación propiamente sino una sujeción, afirmación discutible, sobre todo si se recuerda con Barrios la convención preliminar de compromiso que se aparta de la cláusula, en cuanto no se refiere a conflictos futuros sino actuales".³⁷ La cláusula se justifica, por facilitar el arbitraje, ya que se forma en el momento más adecuado para convenir, pues las partes no conocen el carácter exacto del litigio futuro. Por lo que respecta a la cláusula compromisoria

Briseño Sierra comenta al respecto que "la cláusula... se distingue del compromiso porque se trata de un acuerdo entre las partes, anterior a toda diferencia, de someter a los árbitros las que pueden ocurrir, mientras que el compromiso supone un litigio ya nacido, implica la determinación del litigio y la designación de los árbitros... la cláusula como el compromiso se forman por acuerdo".³⁸

³⁶ URRIBARRI CARPINTERO. Op. Cit. p. 5.

³⁷ BRISEÑO SIERRA. Op. Cit. p. 43.

³⁸ *Ibidem*.

La cláusula compromisoria, es anterior a toda discrepancia, el compromiso en árbitros supone que ha nacido el conflicto y se han designado árbitros, la cláusula es un contrato preparatorio, en el que pueden consignarse los nombres de los árbitros y, los posibles litigios, que deben ser señalados son ambigüedad. La cláusula se distingue del compromiso porque se trata de un acuerdo entre las partes, anterior a toda diferencia, de someter a los árbitros las que puedan ocurrir, mientras que el compromiso supone un litigio ya nacido, implica la determinación del litigio y la designación de los árbitros. En el compromiso se designará el negocio o negocios que se sujetaran al juicio arbitral, así como el nombre de los árbitros. El Código de Procedimientos Civiles establece que si falta el primer elemento, el compromiso será nulo de pleno derecho, y si falta el segundo elemento, el juez intervendrá.

En cuanto a los tipos de cláusula, ésta puede asumir dos formas, teniendo en consideración la materia específica en ella; la cláusula preparatoria y la cláusula arbitral o compromisoria, la preparatoria es una promesa para celebrar un compromiso arbitral, o sea, se puede equiparar a una cláusula como un contrato preparatorio, o antecontrato o precontrato, en el que las partes se comprometen a celebrar en el futuro, un compromiso arbitral; por tanto, para la cláusula preparatoria, el compromiso arbitral será un contrato futuro, a su vez, la cláusula arbitral también llamada cláusula compromisoria, no es una promesa de celebrar un compromiso arbitral, sino el acuerdo propio de someterse al arbitraje.

La cláusula determina las partes de uno o más arbitrajes futuros, mientras que el compromiso señala sólo las partes de un arbitraje actual. La cláusula hace necesario el compromiso o los actos judiciales que son equivalentes; el compromiso se concibe como una etapa arbitral a la que tiende la cláusula. El compromiso sería el preliminar del arbitraje y la cláusula lo anterior al preliminar. La cláusula no se agota en un solo juicio como sucede con el compromiso, ésta subsiste mientras haya posibilidad de contiendas futuras, siempre que sean sobre el mismo objeto, la cláusula no suspende la prescripción porque no imposibilita el proceso, aunque sea impedimento para ocurrir al proceso judicial.

Jorge Silva dice que: "en la legislación procesal mexicana se permite clasificar al compromiso arbitral, por un lado, cuando el litigio no se ha resuelto -compromiso arbitral

en sentido estricto- y, por otro, cuando el litigio fue resuelto por sentencia judicial estatal, en el que las partes no han quedado conformes”.³⁹ Es importante hacer notar que el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal no hace una diferenciación entre lo que es cláusula arbitral y compromiso en árbitros, sin embargo, de lo apuntado en este capítulo, se puede diferenciar las características de cada uno. El artículo 610 del Código de Procedimientos Civiles prevé que el compromiso arbitral puede celebrarse antes, durante o después de un juicio, sea cual fuere el estado en que se encuentre. Al examinar la naturaleza del arbitraje, es de particular característica que el arbitraje tenga como finalidad plantearse como una alternativa para la solución de una posible controversia, en lugar de llevarlo a cabo cuando las partes ya están frente a un juez ordinario. La segunda parte del precepto indica que el compromiso posterior a la sentencia irrevocable sólo tendrá lugar si los interesados la conocieren, en este sentido el legislador va más allá de las posibilidades del arbitraje y deja a la libertad de los interesados someter una sentencia a un compromiso arbitral que, en el caso, se trata de una sentencia irrevocable.

El compromiso deriva del verbo comprometer, prometer al mismo tiempo, atenerse al parecer del árbitro. El compromiso debe concebirse como un acuerdo plurilateral, tendiente a regular la actividad de tres sujetos y, eventualmente, a provocar la intervención del poder público en la ejecución o los recursos judiciales, que desborda la idea del mandato, pero que no tiene en sí, carácter jurisdiccional ni procesal, aunque pueda implicar un programa procedimental, pero hablar en términos amplios que abarquen los caos en que el proceso no se forma pero si hay limitadas instancias expositivas, probatorias o conclusivas. La cláusula puede ser aducida como excepción o incidente en un proceso judicial, provocando la inhibición del juicio y, eventualmente, la iniciación del arbitraje; el compromiso conlleva a ejercer las excepciones de incompetencia y litispendencia, si durante él se promueve el negocio en un tribunal ordinario.

Lo anterior se aplica en el supuesto de que alguna de las partes inicie un procedimiento judicial no obstante existir el compromiso arbitral, esto implica que, una vez

³⁹ URRIBARRI CARPINTERO, Op. Cit. p. 54.

firmado el compromiso arbitral, las partes deben ajustarse a él, lo cual otorga seriedad y solemnidad al acuerdo arbitral. Este artículo implica que el compromiso arbitral es irrevocable, no es posible que las partes decidan resolver o rescindir el compromiso arbitral ejerciendo el derecho de acción, porque al emplazar al juez ordinario a la contraparte, ésta podrá excepcionarse, con la litispendencia y la incompetencia, esto conduce a concluir que el árbitro tiene plena jurisdicción sobre el caso o conflicto que le corresponde resolver; la ley impide a un juez ordinario conocer del asunto que se debe plantear al árbitro.

Se puede decir que la diferencia fundamental estriba en que mediante la cláusula sólo se llega a identificar al árbitro, mientras que en el compromiso, el acuerdo se convierte en la concurrencia de voluntades de los tres sujetos: las partes y el árbitro, cuya aceptación viene a perfeccionar la convención. En la cláusula, ese tercero ajeno puede ignorar la existencia de la misma; en el compromiso, su aceptación es indispensable.

En lo que concierne al árbitro, no hay posible paralelo entre la cláusula que lo señala y el compromiso, en el primer caso la alusión es a veces impersonal, como la que se hace mencionando al organismo administrador del arbitraje, una mención que señale cierta corporación, la directiva de un grupo, alguna colegiación profesional, etc; y aún la precisión individual que está sujeta al riesgo de que el árbitro no llegue a aceptar o no pueda hacerlo por diversos motivos, incluido su posible fallecimiento con anterioridad al establecimiento del compromiso o de las reglas del procedimiento, no pueden surtir los efectos de la designación en el propio compromiso, especialmente en cuanto a la revocación o recusación.

Al respecto de la revocación o la recusación el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal señala que las causas para recusar a un árbitro deben ser las mismas para recusar a un juez, por su parte el artículo 629 del ordenamiento antes citado dispone que el juez ordinario debe conocer de las recusaciones y excusas conforme a las leyes y sin ulterior recurso. En este precepto se prevé que mientras se reemplaza al árbitro, los términos deben de suspenderse, las partes deben tener especial cuidado al señalar en el compromiso arbitral las precauciones pertinentes para el procedimiento de nombramiento de

sustitutos, a fin de no entorpecer el procedimiento. Durante el plazo del arbitraje, los árbitros sólo podrán ser revocados por el consentimiento unánime de las partes

1.7. El procedimiento.

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, establece las reglas generales que deben observarse en el arbitraje, independientemente de lo establecido en las leyes que contemplan ésta figura como una forma de solución de conflictos, entre ellas encontramos a la Ley Federal de Protección al Consumidor, Ley de Instituciones de Crédito, Ley del Mercado de Valores, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley del SAR, Ley Federal del Derecho de Autor, lo establecido por la Comisión de Arbitraje Medico y el arbitraje contemplado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, arbitraje que se desarrollará en el capítulo cuarto de esta tesis.

Las partes tienen el derecho de acudir al juicio arbitral, siendo lo fundamental en éste el principio de la autonomía de las partes, tienen el derecho de no acudir a los tribunales estatales y acudir a un tercero, quién tendrá la tarea de resolver la controversia planteada, lo anterior implica que una vez celebrado el compromiso y durante la tramitación del procedimiento arbitral, las partes no podrán acudir a los tribunales ordinarios a no ser que de común acuerdo revoken dicho compromiso,

Artículo 609. Las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral.

Es de hacer notar que las reglas establecidas en el Título Octavo, denominado *Del Juicio Arbitral*, de los artículos 609 a 636, no se encuentra en un orden lógico que señale lo referente a cada etapa del procedimiento arbitral, para Cipriano Gómez Lara las diversas etapas que presupone la realización de un procedimiento arbitral son: 1) cláusula compromisoria o compromiso; 2) acontecimiento del conflicto previsto; 3) iniciación del procedimiento arbitral y desarrollo del mismo.

Las condiciones para la realización del proceso en el arbitraje comprenden desde el sometimiento del arbitraje mediante la cláusula compromisoria o compromiso, a presentación del conflicto por objeto de la solución arbitral, la iniciación del procedimiento arbitral con todo lo necesario para impulsar la actividad procesal del arbitraje, hasta el laudo.⁴⁰ Lo anterior sintetiza las etapas que presuponen la realización de un arbitraje, todo este procedimiento se regirá por lo establecido en el compromiso, mismo que termina en los siguientes supuestos:

Artículo 622. El compromiso termina:

I.- Por muerte del árbitro elegido en el compromiso o en cláusula compromisoria si no tuviere sustituto. En caso de que no hubieren las partes designado el árbitro sino por intervención del tribunal, el compromiso no se extinguirá y se proveerá al nombramiento del sustituto en la misma forma que para el primero;

II.- Por excusa del árbitro o árbitros que sólo puede ser por enfermedad comprobada que les impida desempeñar su oficio;

III.- Por recusación con causa declarada procedente, cuando el árbitro hubiere sido designado por el juez, pues al nombrado de común acuerdo no se le puede recusar;

IV.- Por nombramiento recaído en el árbitro de magistrado, juez propietario o interino por más de tres meses; lo mismo se entenderá de cualquier otro empleo de la administración de justicia que impida de hecho o de derecho la función de arbitraje;

V.- Por la expiración del plazo estipulado o del legal a que se refiere el artículo 617.

En el procedimiento el árbitro pasa de las facultades provenientes del compromiso, a los poderes previstos en las leyes para la dirección e impulso del mismo; hay artículo expreso que establece la libertad del árbitro en cuanto a las reglas para dictar el laudo ya sea conforme a las normas de derecho o conforme a la equidad. Aquí las partes pueden establecer la normatividad sobre la cual versará el proceso y la forma como ha de sustentarse.

Las partes y los árbitros deberán seguir durante el procedimiento los plazos y las formas establecidos en las leyes, a menos que hubieran convenido otra cosa. Cualquiera

⁴⁰ GÓMEZ LARA. Op. Cit. pp. 297 y 298.

que fuere el pacto en contrario los árbitros están obligados a recibir pruebas y oír alegatos. Cuando el procedimiento en árbitros se celebre respecto de un negocio en grado de apelación, la sentencia arbitral será definitiva sin ulterior recurso. Con relación a los medios de defensa que tienen las partes encontramos, la apelación será admisible conforme a las reglas del derecho común y la demanda de garantías contra las resoluciones del árbitro designado por el juez.

1.8. El laudo y su ejecución.

“El laudo en el derecho romano clásico no tenía, dice, ni autoridad ni fuerza ejecutoria; las partes podían llevar al juez ordinario el objeto del litigio y, sólo si habían tenido la precaución de estipular una pena determinada, por vía de acción “*ex stipulatu*”, podían perseguir el pago de la misma. Se aseguró así, indirectamente, el respeto al laudo”.⁴¹

Por lo que respecta al laudo arbitral encontramos que su naturaleza jurídica; por un lado se asevera que el laudo no es una sentencia, pero por el otro se le puede equiparar a ella por constituir un acto que se impone a los contendientes como modo de solución imparcial que se obtiene mediante el proceso.

Para Cipriano Gómez Lara al analizar las semejanzas entre la sentencia y el laudo establece:

1. Ambos resuelven un conflicto jurídico entre las partes.
2. Son emitidos por un tercero imparcial; árbitro o juez.
3. Culminan el procedimiento encaminado a la solución del fondo del conflicto.
4. Suponiendo que la decisión haya quedado firme, las partes se encuentran obligadas a cumplirla.
5. Las partes pueden interponer apelación y alegar vicios de fondo y de procedimiento.

⁴¹ BRISEÑO SIERRA. Op. Cit. p. 67.

6. La ejecución se realiza por orden de un juez.⁴²

Y siendo las principales diferencias las siguientes:

El laudo

- a) Lo emite un particular.
- b) Aunque es obligatorio para las partes, carece de ejecutabilidad e imperio.
- c) Necesita de la homologación para ser ejecutado.

La sentencia.

- a) Lo emite un juez.
- b) Tiene el imperio de la potestad pública.
- c) No necesita de la homologación para ser ejecutada.

Briceño Sierra comenta que es el mismo Weill al hacer sus argumentaciones con relación al laudo, sostiene "que éste no es sentencia propiamente dicha. Laudo y sentencia tienen para él sólo un punto de coincidencia; los intereses privados susceptibles de decisión, pero esta comunidad de notas le parece insuficiente para asimilarlos, porque existen otras diversas figuras en que un tercero interviene en la solución; los peritos desde luego, los terceros que fijan el precio de venta..."⁴³

El laudo arbitral no puede ser ejecutado por el árbitro o árbitros que lo dictaron carece de *imperium* para hacerlo cumplir coactivamente en caso de incumplimiento voluntario. Gran parte del éxito de un buen arbitraje es el hecho de que las partes se conduzcan con buena fe, lo cual implica un grado de cultura y civilización más avanzado que no es tan común verlo en nuestro sistema, muchas veces rige la ley de la selva y la gente quiere aprovecharse de todas las circunstancias donde pueda sacar ventaja, sin embargo esto no debe desilusionarnos, ya que como se apuntó anteriormente el arbitraje cuenta con más ventajas que desventajas.

Por su parte Ovalle Favela "afirma que es la decisión definitiva dictada por el árbitro para resolver el conflicto sometido a arbitraje. Equivalente a la sentencia definitiva pronunciada por el juez en el proceso jurisdiccional".⁴⁴ En este mismo sentido José Becerra

⁴² GÓMEZ LARA. Op. Cit. pp. 299 y 300.

⁴³ BRICEÑO SIERRA. Op. Cit. pp. 68 y 69.

⁴⁴ URRIBARRI CARPINTERO. Op. Cit. p. 61.

Bautista dice: "El laudo es la resolución que pronuncian los árbitros en términos del compromiso o de la cláusula compromisoria. Por tanto debe resolver el negocio o negocios sujetos al arbitraje y, aún cuando la ley no le da una forma expresa, debe contener todos los requisitos formales que a las sentencias atribuyen la ley y la doctrina"⁴⁵

Aunque cada parte quiera una solución especial, el perito que es llamado para dictaminar se basa en su ciencia; el fijador del precio puede desconocer el desco de las partes, ignorar la cuantía de sus pretensiones y expresar su criterio autónomo e independientemente. Pero el árbitro, como el juez, al decidir infieren en dos ordenes de pretensiones; son éstas, no sólo la causa sino la fuente de lo decidido, aunque no sepan el por qué del sentido de la decisión, que cabe ubicar en la ley o en la equidad. Sin la dualidad de pretensiones no hay laudo ni sentencia, más es factible un problema que contribuya la materia de la pericia.

Si bien los árbitros carecen de potestad para ejecutar sus laudos, la ley dispone que los jueces ordinarios están obligados a impartir el auxilio de su jurisdicción a los árbitros, como lo establece los artículos 632 y 634 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

Artículo 632. Notificado el laudo, se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieren aclaración de sentencia.

Para la ejecución de autos y decretos, se acudirá también al juez de primera instancia.

Si hubiere lugar a algún recurso que fuere admisible, lo admitirá el juez que recibió los autos y remitirá éstos al Tribunal Superior, sujetándose en todos sus procedimientos a lo dispuesto para los juicios comunes.

La primera parte de este artículo dispone que una vez notificado el laudo, se pasarán los autos al juez para su ejecución excepto si se solicita la aclaración de sentencia, cuando un juez ordena la ejecución del laudo, el legislador omite en señalar el procedimiento indispensable para tal ejecución, aún cuando se asume que sería el mismo empleado por el

⁴⁵ *Ibidem*.

juez para ejecutar una sentencia. La segunda parte se refiere a la ejecución de autos y decretos ya también se acudiría también al juez ordinario. Y la tercera parte indica que para el caso de que puedan llegar a interponer un recurso, debido a que el árbitro puede equivocarse al dictar un laudo, no prever la posible impugnación dejaría en estrado de indefensión a la parte que sufre el agravio. Por otra parte, el hecho de que un laudo llegue a ser recurrido implicaría mucha mayor pérdida de tiempo, porque el revisor sería el Tribunal Superior y porque en su momento cabría la posibilidad de interponer el juicio de amparo, lo cual también alargaría el proceso. Finalmente, la ley esta en lo correcto a fin de dar mayores garantías al un proceso debido y apegado a derecho.

Artículo 634. Los jueces ordinarios están obligados a impartir el auxilio de su jurisdicción a los árbitros.

Aún cuando parezca obvio, los jueces deben auxiliar a los árbitros, sin embargo no se especifica que clase de auxilio es el que deben de dar.

Si el laudo arbitral no se cumple, la regla general es que deberá acudirse al Poder Judicial para su ejecución; sin embargo, esto depende de la respectiva legislación de cada país. "*la Ley General de Arbitraje de Perú dice en su artículo 4º que las partes pueden otorgar en el convenio arbitral facultades especiales a los árbitros para la ejecución del laudo en rebeldía de la parte obligada*". El artículo 76 de dicha ley dispone que si lo ordenado en el laudo no se cumple: el interesado podrá solicitar su ejecución ante el juez civil, cuando no hubiera podido ser ejecutado por los propios árbitros o por la institución organizadoras en rebeldía del obligado, con las facultades que a aquéllos o a ésa se les hubiere otorgado".⁴⁶ Este punto es de suma importancia, en virtud de que, la parte fundamental de la presente tesis radica en darle competencia a los árbitros de la Procuraría Social del Distrito Federal para que puedan ejecutar los laudos emitidos, cuestión que se analizará más adelante.

⁴⁶ MONROY CABRA. Op. Cit. p. 85.

Es evidente el árbitro es sólo un particular facultado para resolver el litigio, por el acuerdo celebrado por las partes conforme a la ley. Pero este acuerdo de las partes no puede proveer al árbitro de una de las funciones exclusivas del Estado, como lo es la jurisdicción. El árbitro no es autoridad, pues carece de *coertio*, para imponer coactivamente el laudo. Éste no posee la fuerza ejecutiva propia de la sentencia. Si bien es uno de los supuestos de la vía de apremio, el juez todavía debe otorgarle un cierto reconocimiento antes de ordenar su ejecución. Sólo hasta entonces se equipara a una sentencia.

1.9. El arbitraje como método alternativo de solución de conflictos.

Hoy día, el arbitraje está reconocido en casi todos los Estados del mundo; constituye uno de los medios alternativos de solución de conflictos más importantes; la razón es que el arbitraje resulta más expedito y menos costoso que el proceso judicial, además, los árbitros tienen especialización en materias técnicas y deciden el conflicto en un término relativamente breve, en algunos casos encontramos que las partes designan a los árbitros y determinan el procedimiento aplicable.

Si bien el arbitraje es voluntario, en algunos estados existe el arbitraje obligatorio respecto a ciertas materias del sector público, tal es el caso de Estados Unidos de América, donde están establecidas varias cortes estatales y federales que han adoptado el sistema denominado *court-annexed arbitration*, en virtud del cual se mandan determinadas asuntos civiles al arbitraje obligatorio, mientras que en otros sistemas, este arbitraje es opcional. En este país los arbitrajes son conducidos por abogados y jueces retirados, y para el caso de que los litigantes no estén conformes con el laudo, se puede tener acceso a medios de impugnación o bien tienen derecho de acudir a un juicio de nuevo (*trial de novo*).

En ciertos sistemas los litigantes deberán pagar los costos de arbitraje en la corte y los honorarios de los árbitros si no obtienen mejor posición en el juicio. Esto se hace para desanimar que se ejerza el derecho a nuevo juicio.

En algunos países existen centros de justicia vecinal, éstos surgen como una expresión de los centros de justicia comunal. La idea básica de estos centros es que las disputas se deben resolver dentro de la comunidad, valiéndose de procedimientos que incorporen los valores comunales. De esta manera se ha propuesto una deslegalización de muchas disputas que, en vez de plantearse en las cortes, se resuelven por métodos alternativos.

Los elementos básicos de estos centros se pueden reducir a los siguientes:

- a) Preferencia de normas de la comunidad acerca de leyes como base para solucionar las controversias.
- b) Uso de mecanismos informales de solución de controversias.
- c) Administración local.
- d) Resolución consensual y no coercitiva de las disputas.
- e) La relación de este sistema con el sector judicial debe ser definida.

“El origen de los centros de justicia vecinal se remota al sistema *moot* de las tribus africanas; se considera que las disputas han de ser mediadas por una persona respetada y conocida de la comunidad. Sus decisiones se ejecutan por presión social. Como se deduce, en las sociedades actuales es difícil establecer los centros por la movilidad de las personas entre comunidades y ciudades. En ciertos casos, la existencia de estos centros sirve para unir a comunidades fragmentadas y disueltas”.⁴⁷

En México existen algunos organismos internos que tienen entre su competencia fungir como árbitros en aquellos conflictos que las partes interesadas acuerden expresamente someterles. Entre tales organismos se pueden mencionar la Comisión para la Protección del Comercio Exterior de México (COMPROMEX); la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; la Comisión de Arbitraje de la Cámara de Comercio de la Ciudad de México; el Instituto Nacional del Derecho de Autor de la Secretaría de Educación Pública; La Procuraduría Federal del Consumidor; la Procuraduría Social del Distrito Federal, etc. Todos estos organismos actúan sólo cuando las partes acuerden a someterles su conflicto; los laudos

⁴⁷ *Ibidem*, p. 103.

que en su caso se dicten, sólo pueden ser ejecutados por los jueces competentes y no por los organismos arbitrales.

2. Propiedad.

La propiedad es uno de los derechos reales establecidos en la ley y quizá el más importante, la evolución histórica de la propiedad ha sido muy cambiante, dándose en cada época un sentido y una razón diferente, a continuación se dará un panorama general de la evolución de esta institución.

Planiol es uno de los primeros autores que hacen manifestaciones en relación a la propiedad, éste autor comenta que en cuanto a la propiedad colectiva y propiedad individual ha habido una gran cantidad de escritores que piensan que la propiedad se ha visto afectada por una serie de transformaciones y que su evolución ha sido de manera rectilínea; este autor manifiesta que "la propiedad comenzó por ser colectiva, y poco a poco tendió a constituirse bajo la forma individual. El estudio de los hechos prueba que la historia de la propiedad es mucho menos simple. No es probable que en alguna época haya existido la propiedad colectiva. Los pueblos más pobres, por lo menos conocieron la propiedad individual de los muebles, de las armas, de los vestidos, de los caballos de guerra, etc. Igualmente no es probable que la propiedad individual esté destinada a invalidarlo todo. Aún en nuestros días experimentamos una regresión sensible; los capitales colectivos reunidos por la asociación son más y más numerosos cada día, las riquezas colectivas aumentarán sin duda rápidamente, bajo el impulso socialista que arrastra a casi todos los Estados modernos"⁴⁸

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar, así como el tener el carácter de ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa (elementos clásicos de esta institución *jus utendi, jus fruendi y jus abutendi*). En la época de Justiniano, la

⁴⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil*. Tomo Tercero. 9ª ed. Porrúa, México. 1998. p. 295.

propiedad no sólo tuvo un aspecto civil sino también un aspecto político, comenzó por presentarse la desigualdad de que sólo se concedía el dominio a los ciudadanos romanos, lo anterior, en virtud de las innumerables cuestiones de orden político que existían. En la última etapa del imperio Romano de Occidente la propiedad se concibió como una función social.

Es en la Edad Media, cuando la propiedad comienza a ser difundida, en virtud de la explotación de la tierra que se va dando, surgen los principios de "dominio directo" y de "dominio útil", esta época ofrece el fenómeno de la desintegración o división del dominio por razones de índole económico. Se otorga un poder absoluto a la propiedad, extendiéndose el dominio no sólo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban.

"En el Estado feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecían en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del estado".⁴⁹

Con el paso del tiempo el concepto que se venía teniendo de la propiedad cambio en la revolución francesa, estableciéndose que la propiedad no da imperio, soberanía y mucho menos poder, que no concede privilegios, que se trata simplemente de un derecho real de carácter privado utilizado básicamente para usar y disponer de la cosa, estableciéndose además que se trata de un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Situación que se puede ver claramente plasmada en el Código Napoleónico.

En nuestro país la propiedad se vio contemplada en el código de 1870 definiéndose de la siguiente manera "propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. A diferencia de lo descrito anteriormente se

⁴⁹ *Ibíd.* p. 298.

observa que aparece una nueva modificación a la propiedad ya que se establecen limitaciones a la misma, contempladas en la ley.

Al hablar de la función social de la propiedad Wagner llega a poner al Estado como único árbitro de toda propiedad al decir "la propiedad es la forma más elevada que la ley puede dar a la soberanía jurídica de una persona sobre los bienes exteriores".⁵⁰

El derecho moderno de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit, en lo establecido en el artículo 27 constitucional así como lo contemplado en el Código Civil de 1928. El autor en mención consideraba que: "la propiedad, es una función social, es decir, que fundamentalmente es, más que un derecho, un deber aunque parezca contradictorio, si la propiedad es una función social... ya no puede considerarse como un derecho absoluto, porque la ley podrá limitarlo de acuerdo a las necesidades que la interdependencia imponga; ni la riqueza, podrá ser empleada sino para fines principalmente sociales. Ya no prevalecerá el interés individual sobre el colectivo, sino éste sobre aquél".⁵¹ Por lo que respecta al artículo 27 constitucional se establece que la nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación.

El código de 1928 se abstiene de hacer una definición de la propiedad y sólo se limita a señalar las facultades del propietario.

Al considerarse la propiedad como una función social, el derecho va a jugar un papel importante va a implementar mecanismos para imponer obligaciones al propietario estableciendo además que el propietario no debe abusar de la propiedad causando perjuicios y daños a terceras personas sin obtener una utilidad para él, también podrá según las necesidades

⁵⁰ Ibidem. p. 357.

⁵¹ Ibidem. p. 303.

de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario debe usar la cosa, y no mantenerla improductiva.

2.1. Concepto de propiedad.

La propiedad cobró su esplendor en el Imperio romano, en esta época los juristas sólo se enfocaron en los beneficios que obtenía el propietario de la cosa, surgiendo los siguientes elementos:

- a. El *jus utendi* o *usus*, que era la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir, fuera de sus frutos.
- b. El *jus fructendi* o *fructus*, que era el derecho a recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad, y
- c. El *jus abutendi* o *abusus*, que era el poder de consumir la cosa, y por extensión el beneficio de disponer de ella de una manera total y definitiva, enajenándola o destruyéndola.

“La palabra propiedad deriva del vocablo latino *prope*, que significa “cerca de”, esto es, que indica una relación de proximidad. En sentido vulgar, propiedad es lo que está cerca de nosotros, cerca de una cosa, o aquello que corresponde a la cualidad inherente del ser”.⁵²

El concepto que los autores tenían de la propiedad en tiempos remotos tales como Planiol y Ripert, encontramos que: “Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua”.⁵³ Debemos tomar en cuenta que se trata de una definición clásica que no corresponde ya a la actualidad.

Una definición moderna de propiedad es la dada por Gutiérrez y González quien considera a la propiedad como el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer

⁵² CASTRO ZAVALA. *Comentarios al Código Civil*. 2ª ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1983. p. 543.

⁵³ GUTIERREZ Y GONZALEZ. *El patrimonio*. 5ª ed. Porrúa. México. 1995. p. 234.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.

Por su parte el Código Civil no da una definición de lo que es la propiedad sino sólo establece que:

Artículo 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Por tanto el régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual una persona, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las respectivas leyes.

2.2. Características de la propiedad.

Las características de la propiedad básicamente van a ser consideradas como sus modalidades entendiéndose como tal según Gutiérrez y González cualquier circunstancia, calidad o requisito que en forma genérica, pueden ir unidos a la sustancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho.

En el Código Civil están establecidas como modalidades tanto la condición y el plazo además de la conjuntividad, alternatividad, mancomunidad, obligaciones de dar, hacer y no hacer, sin embargo, estas últimas obligaciones no están consideradas como modalidades sino como formas especiales de las obligaciones, quedando sólo como verdaderas modalidades la condición y el plazo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para Gutiérrez y González⁵⁴ debemos entender por *condición* "el acontecimiento futuro de realización contingente, del cual depende la eficacia, o la extinción de derechos y obligaciones"...

El Código Civil establece: **Artículo 1938.-** La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.

...y entender por *plazo* "el acontecimiento futuro de realización cierta, del cual depende la eficacia, o la resolución, de derechos y obligaciones".

Encontramos dos clases de condición y dos clases de plazo:

Condición suspensiva.- Se trata de un acontecimiento futuro, de realización posible, de la que depende la eficacia de los derechos y las obligaciones.

Condición resolutoria.- Es el acontecimiento futuro, de una realización posible, del cual dependerá la extinción o resolución de derechos y obligaciones.

Plazo suspensivo.- Es el acontecimiento futuro, de realización cierta, del cual depende la eficacia de obligaciones y derechos.

Plazo resolutorio.- Es el acontecimiento futuro de realización cierta, del cual depende la realización o extinción de derechos y obligaciones.

2.3. Limitaciones a la propiedad.

Entenderemos por limitación a la propiedad según Gutiérrez y González lo siguiente: "la limitación es la carga positiva, o bien la abstención que el legislador de la época que se considere, impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el

⁵⁴ Ibidem. p. 250.



interés de otros particulares o bien contra el interés general".⁵⁵ El Código Civil establece diversas limitaciones al derecho real de propiedad:

Las limitaciones en beneficio de los particulares, son las siguientes:

a) *Limitación al derecho de construir en los siguientes dos supuestos.*

No pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Además de ser una limitación al propietario de un predio, en este artículo puede establecerse el derecho que le surge al propietario del predio vecino para que no se vea afectado por determinada construcción. El propietario afectado podrá ejercitar entre otras acciones la acción de indemnización y la acción contra el hecho ilícito.

Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias.

b) *Limitación al derecho de plantar.*

Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños. Esta limitación se dirige al derecho que tienen un propietario de plantar árboles o arbustos en su terreno, autorización que se da siempre y cuando lo haga guardando las distancias previstas en la ley, para que los vegetales con sus raíces y ramas, no puedan causar ningún daño a las propiedades vecinas. En caso de inobservancia el propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor

⁵⁵ *Ibidem*, p. 247.

distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan.

c) Limitación al derecho de tomar luces.

El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros.

d) Limitación al derecho de vistas.

No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia. Esta limitación en la práctica es letra muerta, ya que con el paso del tiempo las construcciones han crecido y esto no es tomado en cuenta.

e) Limitación al derecho de construir.

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino

f) Servidumbres impuestas por la ley. En la ley se encuentran establecidos tres tipos de servidumbre:

- De desagüe;
- De acueducto, y
- De paso.

Y en cuanto a las limitaciones en beneficio de la sociedad encontramos:

a) Limitación al derecho de enajenar.

Quienes sean propietarias de cosas que se consideren notables y características manifestaciones de nuestra cultura, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas, en forma que pierdan sus características, sin autorización del Gobierno del Distrito Federal.

b) *Limitación de no hacer, por uso abusivo del derecho real.*

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

c) *Limitación al derecho de construir.*

Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

3. Copropiedad.

En el capítulo primero de esta tesis se habla de una manera más profunda sobre la propiedad de casas por pisos, departamentos o propiedad horizontal, institución que se ha ido consolidando como una forma de copropiedad, ahora bien, como antecedentes históricos de la copropiedad de manera breve encontramos los siguientes.

En el condominio romano, se impuso la idea de una extensión del derecho de cada cotitular sobre toda la cosa y que su división en cuotas era solamente un efecto de la concurrencia de varias personas titulares del derecho de propiedad. Los caracteres de la copropiedad romana, se encuentran plasmados en los siguientes elementos donde cada uno de los condóminos:

1. Es propietario de una cuota ideal del todo, abstracta e indivisa;
2. Tienen derecho a percibir los frutos de la cosa, en proporción a su cuota;
3. Pueden disponer libremente de su parte, y aun gravarla o enajenarla;
4. Para disponer de la cosa por entero, necesita el consentimiento unánime de todos los condóminos;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

5. Pueden solicitar en cualquier momento, ejerciendo la *actio communi dividundo*, la partición del bien común, y la adjudicación de su respectiva cuota.⁵⁶

3.1. Definición de copropiedad.

La naturaleza jurídica de la copropiedad puede verse desde distintos aspectos el contemplado por el Código Civil inspirado en la "Teoría de la división ideal del Derecho", cada propietario tiene derecho sobre la totalidad de la cosa; pero su derecho es una parte, del derecho entero de propiedad; las facultades que derivan del derecho de propiedad corresponden a los copropietarios; considera que el derecho de propiedad se fracciona, todo copropietario tienen un derecho sobre la totalidad de la cosa, pero en cambio su derecho no es sino una parte del derecho de propiedad considerado en su totalidad y, las facultades, que derivan del mismo, corresponden a los copropietarios, la llamada "*pars rei*" esto es, la parte material no interesa; si no lo que importa es la "*pars dominii*" o parte sobre el dominio, ya que los copropietarios tienen un derecho parcial sobre el dominio de la cosa.

En primer lugar la comunidad es un vocablo de amplio contenido, puede abarcar desde un conjunto de personas unidas entre si por relaciones afines, hasta la reunión del goce de varias personas sobre bienes comunes, es así, que cuando una cosa es a la vez propiedad de dos o más personas, nos encontramos con la institución jurídica del condominio o copropiedad.

Para Castro Zavaleta⁵⁷ la copropiedad o condominio se da cuando un derecho de dominio es ejercido por una pluralidad de personas a la vez. Entendiéndose copropiedad en sentido genérico como "derecho real" y condominio en sentido específico.

⁵⁶ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil*. Tomo IV. Derechos reales. Porrúa. México. 1990. p. 412.

⁵⁷ CASTRO ZAVALA. Op. Cit. p. 662.

La copropiedad es considerada como una forma especial del derecho real de propiedad, y la definición que da el Código Civil se encuentra en el artículo 938 que a la letra dice:

Artículo 938. Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen *pro indiviso* a varias personas.

De esta definición debe entenderse por *pro indiviso* que es "sin división material de partes". Hablar de copropiedad respecto de cosas o derechos, entendiéndose por éstos los no reales, y como se ve, con relación a los no reales, sino personales, de autor u otros, no se puede tener copropiedad, sino sólo cotitularidad, el artículo del código civil debió decir que hay copropiedad cuando un derecho de propiedad pertenece *pro indiviso* a varias personas, pero no nunca debió referirse a los derechos ya que existen los de crédito, de autor u otros. El artículo 951 primer párrafo del Código Civil establece:

Artículo 951. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

De lo expuesto se desprende que los copropietarios tienen dos tipos de derechos:

1. Un derecho de propiedad individual, sobre la parte que cada propietario detenta o pueda usar en forma exclusiva, y
2. Un derecho de propiedad en común sobre la, o las partes que permiten el acceso de todos los copropietarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La copropiedad existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. En la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo, lo son en pro indiviso.

3.2. Constitución de la copropiedad.

Cuando una cosa está sujeta al régimen de copropiedad, se considera que esa cosa está dividida en partes o cuotas ideales, afectando a la totalidad de la cosa, sin que por lo mismo se divida materialmente; se trata de una división ideal pero rigurosamente exacta; es una división que implica a cada una de las moléculas de la cosa.

Los elementos de la copropiedad⁵⁸ son los siguientes:

1. Pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad, es decir, existen respecto de la misma cosa, cuando menos dos titulares del mismo derecho real.
2. Unidad física del sujeto, los titulares del derecho real, reunidos ejercen el dominio sobre los mismos elementos, sin que esté deslindada la parte material de cada uno; ni puede establecerse cuando hay varios objetos, cuál de ellos corresponde a determinada persona.
3. Cuotas ideales, cuotas partes, partes alicuotas, partes indivisas o *pro indiviso* a cada propietario, cada uno de ellos sabe que tiene de la cosa, un determinado por ciento, pero no puede decir respecto de ella, cuál es la parte que le corresponde, su por ciento es sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa. Si uno de los copropietarios o todos ellos pueden individualizar materialmente su parte, cesa entonces la copropiedad en forma total o parcial, ya que ese es precisamente uno de los medios que se utilizan, para poner fin a la copropiedad.

El sistema actual precisa que la copropiedad puede ser regulada por voluntad de las partes en un contrato, o por las disposiciones de la ley; estableciéndose además que el

⁵⁸ GUTIERREZ Y GONZALEZ. Op. Cit. pp. 358 y 359.

participación de los condóminos, tanto en los beneficios como en las cargas, deberá ser proporcional a sus respectivas porciones; disponiéndose que las mismas se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, así como el que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad y no impida a los demás copropietarios usarla según se derecho. Por esta razón todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir en los gastos de conservación de la cosa o derecho común, sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

3.3. Principios que rigen en materia de copropiedad.

Los principios fundamentales son:

1. En el caso de un acto de dominio, de disposición tanto jurídica como material, sólo será válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ninguno de éstos puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.
2. Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas e intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia y destino.

De acuerdo con estos dos principios, para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a sus derechos. La ley determina que cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios, se reputa que cada uno tienen iguales derechos, salvo prueba en contrario, es decir, hay una presunción *juris tantum*.

Además de los principios anotados anteriormente están los siguientes:

1. Cada propietario tiene derecho a gozar aquello que concierne a su parte alícuota ideal, en virtud de tratarse de un derecho inherente a la propiedad, situación puede ejercerla sin el consentimiento de los demás cotitulares.
2. Las partes ideales de los copropietarios no constituyen cuerpos ciertos y, ninguno de ellos puede, sin el consentimiento de los demás condóminos, ejercitar actos materiales o jurídicos que entrañen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad, ni sobre la totalidad de la cosa común, como tampoco sobre la menor parte físicamente determinada de esa cosa.
3. Todo copropietario está autorizado a gozar de la cosa común, de acuerdo a su destino, sin impedir a sus condóminos el uso de la cosa común según su derecho establecido.
4. Todo titular puede exigir a sus condóminos a contribuir, proporcionalmente a su interés, a los gastos de mantenimiento y de conservación del bien común.
5. Cada copropietario está autorizado a demandar, en todo tiempo, la división de la cosa común, y por otra parte no se encontrara sometido en razón de su naturaleza y de su destino, a un situación forzada de indivisión.⁵⁹

3.4. Formas de copropiedad.

Las formas de la copropiedad⁶⁰ pueden clasificarse de la siguiente manera:

1. *Voluntarias y forzosas.* Existe un principio fundamental en esta materia; nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca, a no ser que exista un pacto estableciendo copropiedad temporal; en este caso debe respetarse el término señalado.

Hay bienes que por su naturaleza no pueden dividirse o no admiten cómoda división en virtud de que perderían valor al dividirse. En estos casos el modo de terminar el

⁵⁹ MAGALLÓN IBARRA. Op. Cit. p. 413.

⁶⁰ ROJINA VILLEGAS. Op. Cit. pp. 347 a la 349.

estado de copropiedad consiste en la venta que de común acuerdo pueda llevarse a cabo y a falta de acuerdo será necesaria la intervención judicial.

Entendemos por copropiedades forzosas aquellas que por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la decisión o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Como formas de copropiedad forzosa encontramos la medianería y el hecho de que diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos dueños.

En el caso de la medianería, básicamente se va a presentar cuando haya una pared, zanja o seto que divida dos predios y que no pueda establecerse a quien pertenece, presumiéndose que son comunes y que pertenecen pro-indiviso a los dueños de ambos predios. El código Civil contempla esta figura de los artículos 954 al 972, aunque con muy poca aplicación en la vida práctica.

El otro caso de copropiedad forzada ocurre cuando los diferentes tipos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad, se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes, entradas, patios, cimientos, azoteas, servicios del inmueble (agua, drenaje, etc). Cada propietario es dueño de un piso y no hay, por consiguiente, en cuando a cada piso, copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una copropiedad forzosa.

2. *Copropiedades temporales y permanentes.* Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Excepcionalmente puede ser permanente, cuando sea forzada.

3. *Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas.* Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza.

4. *Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad.* Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de la copropiedad hereditaria. Los herederos tienen una parte alicuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario. Esta copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones.

5. *Copropiedades por acto entre vivos y por causa de muerte.* La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato, es decir, por un acto jurídico, aunque también puede establecerse por un hecho jurídico en la accesión.

La copropiedad puede originarse por causa de muerte, que es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima y en el de la copropiedad nacida por testamento.

6. *Atendiendo a la fuente.* La copropiedad puede reconocer como causa un hecho jurídico o un acto jurídico. Las que se reconocen como causa de un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción. Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato, por testamento, o por acto unilateral.

3.5. Derechos y obligaciones de los copropietarios.

Eugene Petit advierte que "el régimen de comunidad, crea entre los que lo ejercen, obligaciones que nacen *quasi ex contractu*, casi fuera de toda convención; agregando que las cargas son las mismas para todos, como aquéllas que resultan del contrato de sociedad... Unas aparecen necesariamente como resultado de la indivisión y, otras, que tienen una naturaleza accidental, pueden o no producirse."⁶¹ El Código Civil en su artículo 950

⁶¹ MAGALLÓN IBARRA. Op. Cit. p. 409.

establece que... los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate; por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código.

En cuanto a los derechos de los copropietarios, las normas contempladas en el Código Civil son las siguientes:

- Las relativas a los derechos y deberes de cada comunero o copropietario tienen hacia la cosa común:

a) *Derecho de uso de la cosa común.*

Cada copropietario podrá utilizar las cosas comunes, siempre que lo haga conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad y no impida a los demás copropietarios usarla según su derecho.

“Esta disposición suscita varias cuestiones cuando el aprovechamiento de la cosa se manifiesta mediante el empleo de leñas, frutos silvestres, caza, etc. En estos casos solamente el copropietario o su representante legítimo tendrá derecho al aprovechamiento y no otra persona, a menos que así lo acuerden por mayoría los copropietarios”.⁶²

b) *Derecho de disfrute y deber de conservación.*

Los copropietarios pueden disfrutar de la parte que les corresponda en un 100% de la manera que ellos quieran, así como también podrán gozar de la parte alicuota, sin alterarle, pero correlativamente tienen el deber de mantenerla y conservarla en buen estado para su uso. Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de la conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

⁶² CASTRO ZAVALA. Op. Cit. p. 665.

c) *Derecho de intervenir en la administración de la cosa.*

Artículo 946. Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Los copropietarios tienen el derecho de intervenir en la administración de la cosa común. Es importante hacer notar que para considerar la mayoría de partícipes, se necesita la mayoría de personas copropietarias y la mayoría de intereses, es decir, si las porciones de los copropietarios son iguales, bastará la mayoría de los participantes, pero en el caso de que no lo sean, habrá que tener en cuenta la mayoría de los intereses contenidos en las porciones. En el caso de no haber mayoría, el juez resolverá lo que debe hacerse.

d) *Derecho de alteración de la cosa.*

El artículo 945 del Código de Procedimientos Civiles establece que ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

e) *Derecho de pedir la división de la cosa común.*

En este sentido la ley consagra el principio de que ningún propietario está obligado a permanecer en la indivisión, en virtud de las siguientes razones:

- La copropiedad es fuente continua de problemas y dificultades entre los copropietarios.
- Si la esencia de la copropiedad radica en la división ideal de la cosa, no tendría razón de ser tal división si no se pudiera pedir la división material de la cosa.
- Los derechos y deberes de cada comunero sobre su cuota parte o parte alicuota:

Artículo 950. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.

a. *Derecho de disposición de la parte alícuota o cuota parte.*

Se establece la posibilidad de que cada propietario obtenga frutos de la cosa en la proporción que tiene en el indiviso; puede asimismo, constituir gravamen real de hipoteca o enajenarla, pero esto último, respetando a los demás copropietarios el derecho del tanto que la ley confiere.

b. *Derecho del tanto.*

El derecho del tanto es el conferido por la ley a los copropietarios, para adquirir en igualdad de bases sobre un tercero, la parte de comunidad que un copropietario desee enajenar. El derecho del tanto debe entenderse cuando la cuota-parte se enajena a una tercera persona que no es condueña de la cosa común, ahora bien, en el caso de que la enajenación se realice a otro condómino, los demás no tienen derecho del tanto.

Artículo 973. Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

3.6. Extinción de la copropiedad.

La copropiedad va a terminar sólo en los siguientes supuestos:

1. *Por la división de la cosa común.* En este supuesto, la ley permite que la cosa común pueda dividirse, en el caso de que ésta permita cómoda división, en el supuesto de que no la admita, el proceso tendrá que llevarse a cabo ante un juez competente.

2. *Por la destrucción o pérdida de ella.* Ante la presencia de un caso fortuito o un acontecimiento de fuerza mayor se dará por terminada la copropiedad cuando no quede nada de la cosa común.
3. *Por enajenación de la cosa.* Cuando alguno de los copropietarios decida enajenar su parte de la cosa a un tercero, sólo este copropietario perderá su derecho de copropiedad frente a los demás copropietarios, y en el supuesto de que todos los copropietarios decidan enajenar sus porcentajes y que queden en manos sólo de un copropietario se dará por terminada la copropiedad y éste último pasará a ser propietario de todo.
4. *Por la consolidación o reunión de todos los porcentajes en un solo copropietario.* En lo mismo que en el supuesto anterior, está situación se puede dar de distintas maneras, un ejemplo de ello puede ser el caso de una herencia donde un copropietario es dueño del cincuenta por ciento y el otro copropietario le hereda el otro cincuenta por ciento, se convierte en propietario de toda la cosa que era común.

CAPÍTULO TERCERO.

RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONDOMINIOS.

I. Estructura y organización de los inmuebles sujetos al régimen de condominio.

El artículo 3º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal maneja al condominio como el conjunto de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute. Tenemos por tanto que: "El régimen de propiedad en condominio, implica necesariamente la reunión de un derecho singular y exclusivo de propiedad (los departamentos, viviendas, casas, locales o naves) y un derecho de copropiedad sobre los elementos de aprovechamiento general o comunes, los cuales, son indivisibles y accesorios a la propiedad exclusiva o principal, independientemente si pertenecen a uno, o a varios propietarios".⁶³

De lo anterior se desprende que la estructura de los inmuebles sujetos al régimen de condominio presentan las siguientes denominaciones:

Condominio de construcción vertical.- Es aquél constituido en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y elementos comunes mismos que forman la copropiedad de todos los condóminos.

Condominio de construcción horizontal.- Se constituye en un inmueble donde cada condómino tiene derecho de uso exclusivo sobre una parte del terreno, lo anterior puede

⁶³ IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y CASTILLO LUJANA Lucio. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. Comentada. Editorial Porrúa, México, 2000. p. 8.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ESTA TESIS NO SALI
DE LA BIBLIOTECA

ser compartiendo o no la estructura y la medianería en el mismo, y un derecho de copropiedad respecto de las áreas, instalaciones y servicios comunes.

Condominio de construcción mixta.- Se constituye en un inmueble cuyas construcciones presentan las características descritas anteriormente. Encontrando este tipo de copropiedad principalmente en las grandes unidades o conjuntos habitacionales.

La constitución de un condominio comprende dos aspectos: por una parte, la construcción del mismo, y por la otra, el acto jurídico de su constitución. Por lo que toca a la construcción "sólo podrá llevarse a cabo cuando el proyecto sometido a las autoridades competentes cumpla con los ordenamientos vigentes en materia de licencias y autorización de obra, edificaciones, planificaciones y desarrollo urbano, prestación de servicios públicos, especificaciones técnicas y calidad de materiales, y se garantice en forma suficiente a juicio de éstas la ejecución de la construcción y sus posibles vicios".⁶⁴

La constitución del régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico formal; implica la manifestación o declaración unilateral de la voluntad del propietario de sujetar un inmueble al régimen de propiedad en condominio, a través de un Notario Público, lo anterior con el fin de garantizar la legitimidad y seguridad jurídica, esto comúnmente se realiza para aprovechar de una mejor manera el inmueble, conservando para cada uno de los propietarios una propiedad exclusiva, y al mismo tiempo compartiendo áreas de uso y propiedad común.

En cuanto a la organización de los condominios debe atenderse al uso para lo que son destinados encontrando así condominios comerciales o de servicios, destinados al intercambio de bienes y servicios, el condominio industrial, destinado a la manufactura de productos; el condominio turístico, destinado al esparcimiento de la gente y el que más importa para efectos de este trabajo el **condominio habitacional** destinado a la vivienda, al

⁶⁴ SALLES BERGÉS, Marcelo. *Condominios*. Editorial Real Estate. México. 1999, p. 27.

cual suele denominarse como: condominio vecinal, condominio de vivienda social, condominio de vivienda popular, o condominio de interés social y popular.

2. Escritura constitutiva y reglamento del condominio.

Tanto la escritura constitutiva como el reglamento de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio son fundamentales, el acta constitutiva de un condominio es el instrumento donde se encuentran plasmados determinados datos y características del inmueble entre las que encontramos las siguientes:

- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de condominio.
- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, señalando su número, ubicación, medidas, colindancias, elementos de que consta, destino, áreas, es decir, todos aquellos datos necesarios para su identificación.
- Los bienes de propiedad común, su destino, su situación, sus medidas, las partes de que se componen, sus características y demás datos necesarios para su identificación.
- Bajo que casos y condiciones puede modificarse el reglamento del condominio.
- Debe incluirse en la escritura, la obligación de garantizar el pago de las cuotas destinadas a cubrir los gastos de mantenimiento administración, y las aportaciones al fondo de reserva del condominio, así como la obligación de contratar una póliza de seguro que ampare el inmueble en caso de terremoto, inundación, explosión e incendio.

A la escritura deberá agregársele, los planos del inmueble, la memoria técnica y el reglamento del condominio, certificados por el notario. Para que la misma produzca efectos frente a terceros, la cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien por lo que respecta al Reglamento del condominio, se entenderá como: "El Reglamento es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones contenidas en la legislación condominal de acuerdo con las características de

cada inmueble sujeto al régimen de condominio. Con el objeto de propiciar una adecuada convivencia".⁶⁵ En este documento se establecen esencialmente. Por tanto el reglamento interno del condominio, no debe contravenir en particular la ley condoninal, la escritura constitutiva y en general ninguna disposición legal aplicable.

En el reglamento del condominio se encuentran esencialmente:

1. Las normas y procedimientos para regular el funcionamiento del inmueble.
2. Los criterios para la elección o remoción del administrador, así como las cuestiones referentes a su contratación tratándose de un administrador profesional, facultades y limitaciones ante los condóminos y ante terceros, los supuestos en que la asamblea general, previo cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes, haya acordado dar un uso comercial a locales, áreas o instalaciones comunes, las medidas provisionales que se adoptarán en caso de ausencia temporal del administrador.
3. Los criterios generales a los cuales se sujetarán la administración, el mantenimiento y la operación del inmueble.
4. Las medidas que se tomarán para fomentar la integración, organización y desarrollo de la comunidad, con el objeto de lograr una convivencia armónica, democrática y solidaria.
5. Bases, procedimientos y mayoría necesaria, para llevar a cabo la modificación de la escritura constitutiva o del propio reglamento.
6. Las normas y procedimientos para regular el funcionamiento del inmueble.
7. Los derechos y las obligaciones de los condóminos en relación con las áreas comunes, tanto los servicios y, las instalaciones.
8. Las limitaciones o modalidades a que está sujeto el derecho a usar tanto los bienes comunes como los bienes propios.
9. Las sanciones que se aplicarán en caso de incumplimiento.

Uno de los aspectos más importantes que contempla el reglamento es lo referente a las aportaciones destinadas tanto al fondo de administración y de mantenimiento como al fondo de reserva, cubriendo las necesidades respectivas de cada inmueble, a través

⁶⁵ *Ibidem*, p. 100.

de cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a estos fines, su monto, el procedimiento y la periodicidad del cobro de las mismas, se sujetaran a las disposiciones aplicables en la legislación condominal así como a las características específicas de los condominios, del inmueble y de su uso. Se contemplará también los derechos, obligaciones, limitaciones o modalidades a que quedan sujetos los condóminos para el uso de áreas, servicios o instalaciones comunes, la realización de obras, modificaciones en las unidades de propiedad exclusiva, la tenencia de animales en áreas privativas o en áreas comunes, aspectos que deben contemplarse con el mayor detalle posible y con un sólido sustento técnico, para así evitar futuros conflictos entre los condóminos.

Además de todo lo anterior el reglamento deberá prever, los procedimientos a seguir en caso de incumplimiento o la solución a controversias que se presente entre condóminos o entre estos y el administrador, señalando cuando la acción corresponde ejercerla el administrador en uso de sus facultades y en qué circunstancias la llevará a cabo una persona distinta. Otro de los requisitos establecidos en la ley condominal del Distrito Federal es el referente a que tal reglamento deberá ser inscrito ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, con la finalidad de verificar que el mismo no contravenga las disposiciones legales vigentes aplicables y la escritura constitutiva respectiva.

“Resulta de suma importancia que los condominios adquieran plena conciencia del valor del reglamento como un instrumento normativo hecho a la medida de sus necesidades. Por tanto, se requiere revisarlo y actualizarlo con frecuencia, para contemplar en él las diversas situaciones que se presentan a lo largo de la vida de un condómio”.⁶⁶ El objetivo del reglamento es cumplir con una labor de divulgación, por tanto, cada condómio debe tener un ejemplar permitiendo así que el condómio tenga acceso fácil y rápido, a cuestiones como la descripción general del inmueble, su destino, sus características, las áreas comunes a las unidades de propiedad exclusiva.

⁶⁶ *Ibidem* p. 105.

“El objetivo fundamental del reglamento es asegurar la tranquilidad, la comodidad y el patrimonio de los condominios y preservar la estabilidad, seguridad y salubridad del inmueble sujeto el régimen de condominio”.⁶⁷

3. Asamblea de los condóminos.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal define a la asamblea como: el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven en su caso, asuntos de interés común. Al ser el órgano supremo recae en ella la responsabilidad de tomar las decisiones más importantes del inmueble, la convocatoria mencionada anteriormente es el elemento principal para la validez de la misma y es ésta, la que dirige a todos los condóminos que integran en su conjunto un régimen de propiedad en condominio, sin embargo, aún cuando no concurren todos los condóminos para su funcionamiento y efectos legales, se ajustará al quórum previsto en la ley.

Las asambleas de condóminos pueden ser:

- a) La asamblea general, puede ser ordinaria o extraordinaria. Esta asamblea es el órgano colegiado mediante el cual se manifiesta la voluntad colectiva y mayoritaria de los condóminos, materializándose en los acuerdos que se toman propiamente en la asamblea y que determinan las acciones obligatorias para el administrador y los mismos condóminos, respecto al buen funcionamiento del condominio. Su soberanía se encuentra limitada en las disposiciones de la ley condominal, en la escritura constitutiva del régimen condominal así como en el reglamento, no contraviniendo sus decisiones las leyes aplicables en la materia.
- b) La asamblea de administradores, se lleva a cabo en los conjuntos condominales reuniendo a los administradores de cada uno de los inmuebles que lo componen, para tratar asuntos relacionales a las áreas, servicios e instalaciones comunes.

⁶⁷ Ibidem, p. 101.

- c) La asamblea de grupo, se celebran cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc, en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala.
- d) Las asambleas dependiendo de las características de un inmueble sujeto al régimen de condominio y prevista en el reglamento respectivo.

3.1. Asambleas ordinarias y extraordinarias.

La asamblea ordinaria es la reunión que se efectuará por lo menor una vez al año con el propósito de conocer el informe del administrador, la cuenta anual que deberá rendir, la forma en que se recabarán los fondos necesarios para los gastos de un año y la aprobación del presupuesto para el siguiente período, las convocatorias se darán a conocer por lo menos diez días antes, visitando a cada uno de los condominios. En la convocatoria se incluirá el orden del día, el lugar, la fecha y la hora de la celebración. Quien convoca a la asamblea deberá recabar las firmas de los condóminos para tener constancia de asistencia. Asimismo las resoluciones que se tomen serán por mayoría de votos excepto los casos en que la asamblea y el reglamento interno del condominio determinen una mayoría especial.

La asamblea extraordinaria es la reunión que se lleva a cabo cuando las circunstancias así lo consideren necesario. La forma de convocar a la reunión la determinará el reglamento interno del condominio. La asamblea se considerará legalmente en la primera convocatoria con un quórum del 75% de los condóminos, cuando no se cumple con lo anterior, se realizará una segunda convocatoria con la asistencia del 51%, si no se reúne el porcentaje se convocará a una tercera, en donde el número de presentes que asistan se tomará como mayoría, pero las determinaciones a las que llegue la asamblea serán obligatorias para todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y al grupo que haya obtenido la minoría de votos.

Las reglas más generales que se deben observarse en las asambleas generales son las siguientes:

- Se celebran por lo menos una vez al año.
- Cada condómino gozará de un número igual de votos al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local que represente en el total del condominio y que figure en el título de propiedad correspondiente.
- En el caso de que exista crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de los votos del condominio se reducirá a la proporción del precio que hubiere pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.
- La votación será personal, nominal y directa pero el reglamento del condominio puede determinar otras formas y procedimientos.
- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la ley y el reglamento del condominio contemplen una mayoría especial.
- Cuando un solo condominio represente más del 50 % de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos.
- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento de condominio.
- El secretario llevará un libro de actas. Las actas serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de Notario Público, o por el Presidente de la Asamblea y por el Comité de Vigilancia.
- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas e informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.
- Cuando la asamblea se celebre por virtud de primera convocatoria, se requerirá un *quorum* del 75%. Cuando se realice por segunda convocatoria el *quorum* será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de una tercera convocatoria, las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes. Las determinaciones adoptadas por la asamblea, obligan a todos los condominios, incluyendo a los ausentes y a los disidentes.
- Sin perjuicios de las disposiciones aplicables a las asambleas, los condominios podrán acordar otros mecanismos para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

3.2. Atribuciones de la asamblea.

1. Nombrar y remover libremente al administrador.
2. Precisar las responsabilidades del administrador, frente a terceros y los que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.
3. Nombrar y remover al comité de vigilancia que podrá constituirse con una o hasta tres personas, en este caso la minoría que represente 25% podrá designar a un miembro.
4. Resolver la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado.
5. Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que somete el administrador a su consideración.
6. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
7. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro al fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. **Así como, fijar las modalidades con que se garantice el pago de cuotas a cargo de cada condómino.**
8. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualquier disposición legal aplicable.
9. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
10. Modificar la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, dentro de las disposiciones legales aplicables.
11. Las demás que le confiere la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

4. La administración del condominio.

Entendemos por administrar: "Atender y organizar todo lo relacionado con el funcionamiento del condominio, supervisar el orden, vigilar el uso adecuado de los recursos

económicos y la forma en que estos se aplicarán entre los condóminos de acuerdo con la parte proporcional correspondiente a cada uno".⁶⁸

Los condóminos podrán ser administrados por una persona física o moral, designada en la asamblea general, cuando la administración es llevada por un condómino del mismo inmueble se trata de una auto administración la cual como regla general suele no ser remunerada y no realiza una actividad profesional, cuando se esta ante la presencia de una persona física que no es condómino o de que los servicios de administración son prestados por una empresa consituida para esos fines nos encontramos con una administración externa, la cual es remunerada, realizando actividades de administración de inmuebles de una manera profesional.

Por lo que toca a la auto administración mencionada anteriormente, para que esta tenga éxito en su ejercicio requiere como lo comenta Juan de Dios Izquierdo Ortiz⁶⁹, se requiere que ésta se nombrada en asamblea general, con la participación de la mayoría de los condóminos y si esta administración cumple cabalmente con sus obligaciones y ejerce sus derechos plenamente, lograra la confianza e incorporación de los condóminos, respecto al mantenimiento y conservación de los bienes comunes de su inmueble.

De lo anterior se desprende que: "La administración es la parte medular del eficaz funcionamiento del condominio".⁷⁰

4.1. El administrador.

El administrador del condominio es "la persona encargada de cuidar y vigilar los bienes del condominio, los servicios comunes, etc; y el responsable del aprovechamiento

⁶⁸ HERNÁNDEZ COLÍN, Agustín. *Guía técnica para la administración de condominios*. Editorial Trillas, México. 1992. p. 10.

⁶⁹ IZQUIERDO ORTIZ. Op. Cit. p. 69.

⁷⁰ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. *El Condominio, su construcción, compraventa y administración*. Ed. Trillas. México. 1997. p. 58.

de los recursos económicos, para la cual deberá llevar un control sobre el mantenimiento, conservación y administración del mismo, será además el representante legal de los propietarios en todos los asuntos relacionados con el inmueble y el encargado de exigir legalmente el pago de las cuotas vencidas que deban los condóminos.”⁷¹

Las características que debe cubrir el administrador son las siguientes:

1. Puede ser una persona física o una persona moral. En el caso de ser una persona física o una empresa dedicada a la administración profesional de condóminos, ésta deberá acreditar su experiencia en la materia, por regla general el proyecto donde se describen los servicios que prestan y las propuestas que formulan para la administración del inmueble será sometido a la aprobación de la asamblea.
2. En caso de una administración externa, el administrador deberá celebrar con los condóminos, un contrato de prestación de servicios profesionales en el cual se describan los servicios que se compromete a brindar, la forma de hacerlo, cuales serán sus facultades y limitaciones, los honorarios que devenga, la vigencia del contrato, la forma de resolver las controversias y todos aquellos aspectos necesarios para la buena marcha de la relación contractual.
3. Cuando se trate de una construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador es designado por quien o quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeto este nombramiento a la ratificación posterior de la asamblea.
4. El administrador, es responsable ante los condóminos por negligencia en sus funciones, impericia o dolo es decir emplear engaños tendientes a obtener un lucro indebido, sin perjuicio de las penas que merezca en el caso de la comisión de algún delito. Por consiguiente deberá ser cuidadoso, oportuno y prudente con las medidas que adopte en su ejercicio profesional, procurando conservar en todo momento de su desempeño las constancias necesarias que demuestren su buen actuar y recordando que cuando sus decisiones se ajustan a las disposiciones vigentes, son obligatorias para los condóminos, con todas sus consecuencias.

⁷¹ HERNÁNDEZ COLÍN. Op. Cit. p. 9.

5. La asamblea que apruebe la designación de un administrador deberá acordar que al mismo se le otorgue un mandato para actos de administración, pleitos y cobranzas, para que pueda llevar a cabo su labor con la representación legal de todos los condóminos, ya que cualquier gestión que realiza ante las autoridades o ante terceros tendrá que acreditar su representación legal mediante este instrumento.
6. El administrador ya sea interno o externo, debe contratar una fianza que garantice el fiel desempeño de su misión y el manejo de los recursos a su cuidado.
7. El administrador puede ser removido por la asamblea en cualquier momento.

Las facultades y obligaciones del administrador son las siguientes:

1. Recabar, conservar y llevar actualizados los libros y la documentación relacionada con el condominio. El libro de actas y el libro de registro de acreedores deberán estar debidamente registrados ante la autoridad administrativa correspondiente en los términos de la legislación condominal.
2. Entre la documentación que el administrador debe tener en su poder para un mejor desempeño de sus funciones es la siguiente: el acta constitutiva del condominio, el reglamento; el plan general, así como los correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, de gas, áreas comunes, para facilitar las reparaciones, modificaciones o mantenimiento; pólizas de seguros o fianzas, para el caso de cualquier reclamación, en sí todo aquello vinculado con la operación contable, fiscal, laboral y administrativa del inmueble.
3. Llevar un inventario completo de todos los muebles, aparatos o instalaciones comunes, el cual deberá ser actualizado con los que se adquieran o se den de baja.
4. Cuidar y vigilar los bienes, servicios e instalaciones comunes, procurando que su operación sea eficiente y adecuada, contratando los servicios indispensables para ello y realizando las obras necesarias.
5. Entregar mensualmente a cada condómino, el estado de cuenta correspondiente.

Una vez que deje de prestar los servicios el administrador designado, éste deberá entregar en el plazo señalado por la ley o por el reglamento respectivo, toda la documentación del condominio, valores, numerario, bienes muebles e inmuebles que

estuvieron bajo su resguardo y responsabilidad, asimismo entregara una relación pormenorizada de los mismos, solicitará el recibo de finiquito correspondiente y levantará un acta circunstanciada de la entrega.

4.2. El comité de vigilancia.

“Es el órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio”.⁷²

El comité de vigilancia está integrado por el número de condóminos que establece la ley condominal o el reglamento del inmueble, la asamblea elegirá para ser miembros del comité de vigilancia a aquellos condóminos interesados, quienes deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas para el fondo de mantenimiento y de administración y el de reserva, la votación se llevará a cabo siguiendo las reglas establecidas en la legislación respectiva o en el reglamento del inmueble.

En el caso del Distrito Federal las disposiciones condominales determinan que, en caso de elección, reelección o remoción de los integrantes del comité de vigilancia, a cada unidad de propiedad exclusiva le corresponderá un solo voto cuando se trate de inmuebles destinados al uso habitacional, el comité se integrará con un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismo que actuarán de manera colegiada, el nombramiento de estos representantes tendrá la vigencia que señale la ley condominal o el reglamento respectivo, que por regla general es de un año, mismos que podrán reelegirse por un periodo consecutivo.

Las atribuciones y obligaciones del comité de vigilancia son:

1. Cerciorarse que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general.

⁷² GUZMÁN ARAUJO. Op. Cit. p. 21.

2. Celebrar o dar por terminado en cumplimiento de los acuerdos tomados por la asamblea general, el contrato de prestación de servicios del administrador.
3. Supervisar la realización de los trabajos de conservación, mantenimiento y operación de las áreas comunes, instalaciones, servicios generales y el gasto respectivo, es decir, estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.
4. Verificar y determinar los estados de cuenta que deba presentar el administrador de manera periódica ante la asamblea general, dando cuenta a la misma de sus observaciones.
5. Vigilar la adecuada inversión de los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva y su rendimiento, dar su conformidad, para la realización de las obras necesarias.
6. Coadyuvar con el administrador haciendo observaciones a los condóminos sobre el incumplimiento de sus obligaciones e informar con oportunidad a la asamblea general de conductas irregulares.
7. Convocar a la asamblea general cuando el administrador, no obstante que se haya requerido, no lo haga a su requerimiento.
8. Los que señale la ley, el reglamento de condominio y la escritura constitutiva.

5. Derechos y obligaciones de los condóminos respecto a las áreas comunes.

Se entenderá por áreas y bienes comunes siguiendo lo dispuesto por el artículo 2º de la ley de propiedad en condominio aquellos que pertenecen en forma pro-indiviso a los condóminos y cuyo uso es regulado por la ley, por la escritura constitutivas y por el reglamento respectivo. El proindiviso se refiere a las partes que no han sido divididas entre los propietarios, es decir, la copropiedad.

Se consideran bienes de propiedad común⁷³ los siguientes:

1. Terreno, cimientos, estructuras, muros de carga, fachada, azoteas o techos de uso general, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, pasillos, corredores, galerías, cubos de

⁷³ IZQUIERDO ORTIZ. Op. Cit. pp. 41 y 42.

- luz, jardines, senderos o calles interiores, locales, obras o áreas recreativas, deportivas, sociales, de seguridad, de ornato, de estacionamiento de vehículos y otras semejantes, siempre que sean de uso general, locales destinados a las instalaciones generales, a los servicios comunes, a la administración, a la vigilancia o a la intendencia del inmueble.
2. Las instalaciones, obras, aparatos y demás objetos que sirvan de uso y disfrute común, como: pozos, cisternas, fosas, tinacos, bombas y motores, incineradores, hornos, elevadores, conductos de distribución de agua, electricidad, gas, calefacción y drenaje.
 3. Áreas comunes de uso restringido, por ejemplo, el estacionamiento del inmueble; o áreas comunes de uso público, como las calles en una unidad habitacional.
 4. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común en los términos del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva, o que por unanimidad los condóminos resuelvan usar o disfrutar en común.

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor nominal de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva del régimen de condominio, este porcentaje se denomina indiviso siendo propiedad común los condóminos colindantes, muros, paredes, entrepisos, suelos y demás divisiones que separen sus propiedades, por lo que serán obligatorias y por su cuenta las obras que requieran, salvo que deriven de un daño causado por otro de los condóminos.

Cada condómino podrá aprovechar los bienes comunes y utilizar los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, siempre y cuando no impida, estorbe, dificulte o encarezca el uso común, aún con actos realizados en el interior de su propiedad. Cualquier violación podrá ser sancionada en los términos de la ley condominal y conforme a las disposiciones civiles, penales o administrativas aplicables del reglamento respectivo.

Ningún condominio podrá usar en forma preferente o exclusiva bienes, servicios o instalaciones generales, conductas de esta naturaleza se presentan a menudo entre condóminos cuyas unidades de propiedad exclusiva se encuentran ubicadas en la planta baja o

en el último piso del inmueble. En forma unilateral y sin que exista autorización expresa de la asamblea general de condóminos o en el reglamento respectivo, ellos utilizan para sí patios, jardines, sótanos, techos o azoteas, llegando incluso a cercarlos o a construir en ellos, con lo cual no sólo privan a los demás condóminos de un área común, sino que pueden afectar la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble.

6.- Regulación del régimen condominal en otros países.

Países como Chile, España, Venezuela, cuentan con un ordenamiento especial que trata todo lo relacionado con el régimen de copropiedad, en el caso de Chile se toma como referencia la que rige para Santiago de Chile, por su parte los ordenamientos de España y de Venezuela son aplicados en todo su territorio, en el caso de México como se ha mencionado anteriormente es el Distrito Federal, el que cuenta con un ordenamiento que trata de apegarse cada vez más a la realidad social de todos aquellos que tiene un bien inmueble bajo este tipo de régimen, sin embargo, hay Estados de la República Mexicana que cuenta con ordenamientos condominales donde no se contemplan todos los aspectos y hay otros que aún no cuenta con este tipo de ordenamientos.

6.1. Chile.

En Santiago de Chile la ley que contempla a la propiedad condominal se denominada "Régimen de Copropiedad Inmobiliaria" dicha ley es creada con el objeto de establecer las bases para los condominios, considerados como aquellos integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos. Los inmuebles que integran un condominio y que son de dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Dicha ley maneja una gran cantidad de similitudes con nuestro ordenamiento, en cuanto a la organización de los condóminos, lo referente a las cuotas de mantenimiento, ésta ley establece que cada copropietario debe contribuir tanto en los gastos comunes ordinarios como en los gastos comunes extraordinarios, en proporción a su derecho de que tenga sobre los bienes de dominio común. Dicha ley a diferencia de nuestro ordenamiento establece que para el caso de que un condominio conste de diferentes sectores y comprenda bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán cubiertos por los copropietarios de las unidades del respectivo sector, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio.

Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional o el inferior que se establezca en el reglamento de copropiedad. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

El administrador tendrá como función cobrar y recaudar los gastos comunes, por tanto, éste podrá ser autorizado para que, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador, deberán suspender el servicio que proporcionen a dichas unidades. Otra de las cuestiones importantes que contempla esta ley es que tratándose de los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago, se realiza conjuntamente con la orden de embargo.

La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá carácter ejecutivo para el cobro de los mismos. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

Se puede decir que como medio de defensa, la ley contempla la posibilidad de que aquellos copropietarios que se sientan afectados por las disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o que presenta una clara arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación.

Los asuntos condominales serán competencia de los juzgados de la policía local y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley correspondiente, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración de un determinado condominio, dichos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. Las resoluciones que se dicten serán apelables, cabe destacar también que esta ley contempla la figura del arbitraje al establece que podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación. El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez de turno. Asimismo la respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución.

Otra cuestión de sumo interés que trata esta ley y que en el caso del Distrito Federal esta establecida, aunque no en la propia ley es lo relacionado con los condominios de viviendas sociales considerados éstos por la ley chilena como las viviendas sociales económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional. Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales⁷⁴. Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y
- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

6.2. España.

En España la propiedad horizontal es "la de pisos en un edificio que consta de más de una planta, es decir, pisos superpuestos en sentido vertical, de manera que cada uno tiene en común con el interior y el superior, respectivamente el suelo y el techo".⁷⁵ El 21 de julio de 1960 nació una ley que contemplaba con excesiva minuciosidad, la estructura y funcionamiento de la propiedad horizontal. Dicha ley respondió en su momento a la realidad

⁷⁴ Lo relacionado al mejoramiento de las viviendas sociales se encuentra contemplado en el artículo 41 de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria de Santiago de Chile. 5 de diciembre de 1997. Así como en el Reglamento de programa participativo de asistencia financiera en condominios de viviendas sociales. Publicado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. División Jurídica de 1998 de Chile.

⁷⁵ LACRUZ BERDEJO. José Luis y otros. *Derechos reales (Derechos reales, limitadas situaciones de titularidad)*. Segundo Volumen. 2ª ed. José Mario Busch Editor, S.A. Barcelona. 1991. p. 528.

social, económica y política, sin embargo, los avances la sobrepasaron y dejó de funcionar con las nuevas formas de vida que se impusieron en la sociedad española, por tal motivo esta ley ha tenido que ser reformada en distintas ocasiones, para ir la adecuando a la realidad.

La legislación condominal española establece como una de las obligaciones por parte de los condóminos el contribuir con los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, reputándose como generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes. En cuanto a las cuotas de mantenimiento se contempla que a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Las mejoras o menoscabados de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Por otro lado la ley condominal española señala cuales son los parámetros para fijar las cuotas de participación o contribución. Esto es, el propietario único o los copropietarios puestos de acuerdo no pueden señalar a cada piso cuotas que no se ajusten razonablemente a las bases proporcionadas por la ley, algunas de las cuales apuntan más directamente a la cuota estricta de participación, mientras el uso de los servicios comunes esta pensado para la cuota de contribución a los gastos.

Como dato importante la legislación española establece como obligación a los condóminos, la prohibición de desarrollar en su inmueble o en el resto del mismo actividades no permitidas en los estatutos, dañosa para el inmueble, inmorales, incómodas o insalubres, estableciendo los medios coactivos para hacer observar el debido comportamiento en el condominio, por ejemplo, cuando algún copropietario incurre en alguna falta, inmediatamente se le apercibe de esta situación y para el caso de que sea desatendido éste, la junta de dueños podrá instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso o local a aquél y a quienes con él convivan, dicha privación la fijará discrecionalmente el juez por un plazo no superior a dos años, atendiendo a la gravedad de la falta. Literalmente el piso queda bloqueado el dueño es lanzado de él, por tanto, pueden conservar allí los muebles, pero no pueden

utilizarlo personalmente para vivir. Este tipo de sanciones se deciden por la junta de dueños, por mayoría y pueden ser impugnadas ante la autoridad judicial por el propietario, el inquilino, o en su caso, por los copropietarios disidentes.

La preocupación general por el que cada vez más frecuente impago de las cuotas de mantenimiento, ha llevado al legislador a adicionar la siguiente regla: "En la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare, el transmitente a título oneroso, quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo paga éste afecto el piso o local".⁷⁶

Otra de las cuestiones importantes que tiene esta ley es que cualquiera que fuere el procedimiento que se utilice para el cobro de las cuotas, la certificación del acuerdo de la Junta de dueños, aprobatorio de la liquidación de la deuda, será documento suficiente, con el cual podrá decretarse el embargo preventivo de los bienes del deudor.

En España los propietarios de piso, han crecido en proporción geométrica, hasta convertirse en la primera forma de tenencia de la vivienda, lo anterior, ha sido derivado de los siguientes tres factores; a) la escasez de oferta de viviendas en arrendamiento, b) la protección oficial y el estímulo a la construcción y adquisición de viviendas mediante desgravaciones fiscales, préstamos a largo plazo y bajos intereses y, c) el creciente poder adquisitivo de las clases más modestas, que en combinación con diversas formas de crédito a largo plazo ha cooperado a la difusión de este género de propiedad.

6.3. Venezuela.

⁷⁶ Ibidem. p. 551.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La legislación condominal en Venezuela, se da principalmente con la publicación de la Ley de Propiedad Horizontal, decretada por el ejecutivo el 15 de septiembre de 1958, dicha ley surge con el propósito de concientizar a los adjudicatarios los beneficios que pueden alcanzar aplicando dicha ley. En una primera instancia el Banco Obrero al adjudicar sus apartamentos en negociaciones de venta a plazo, en alquiler simple, o en cualquier modalidad permitida por la ley nunca se preocupó por fijar las obligaciones del adjudicatario en cuanto al cuidado, mantenimiento y conservación de las áreas que en cualquier edificio multifamiliar pudiera considerarse comunes a todos los vecinos, a todos los que convivían en el bloque, esta política a parte de que conllevó automáticamente a la absorción por parte del Banco Obrero de los gastos de conservación y mantenimiento de estas áreas.

Con el surgimiento de la ley de propiedad horizontal como instrumento por el cual se rigen los copropietarios de un edificio, el Banco Obrero optó por aplicar en sus futuras construcciones multifamiliares dicha ley tenía como finalidad preparar a los futuros adjudicatarios a contribuir en la conservación de sus inmuebles y áreas comunes. Dicha ley demostró una gran utilidad en diversos ámbitos; en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a éste régimen, en el fomento de la construcción y en el urbanismo.

Dicha ley ha ido reformándose con el paso del tiempo para irse adecuando a las nuevas condiciones de los copropietarios al mostrar su flexibilidad y dinamismo, pero también su eficacia, acomodándose a los nuevos requerimientos sociales, convencidos de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor transcendencia para el país de Venezuela.

Al igual que las demás legislaciones condominales, la venezolana tiene como demanda de la sociedad lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando lucha contra la morosidad, lo anterior ha pretendido combatirse implementando los siguientes mecanismos; la creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual

tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad.

La ley establece que a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Entre otras cosas corresponde al administrador, la de ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes. Y para el caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas para los condóminos como por ejemplo, cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado; cuando en la solicitud inicial del proceso se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la comunidad, el deudor deberá pagar, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en

ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento. Si el deudor paga en el acto de requerimiento, serán a su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

CAPÍTULO CUARTO.

Procuraduría Social del Distrito Federal.

I. Naturaleza jurídica de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

En 1847, Ponciano Arriaga, diputado local de San Luis Potosí, propuso al Congreso la creación de una Procuraduría de los Pobres, al padecer y un enorme abuso por parte de los servidores públicos, Arriaga proponía una ley con 19 artículos, en ella se contemplaba la creación de la Procuraduría de los Pobres, con tres procuradores a los que se facultaba para recibir las quejas de los ofendidos. La Procuraduría de los Pobres fue instalada en San Luis Potosí en mayo de 1847, lamentablemente sólo funcionó por unos meses.

Posteriormente surgió la Procuraduría Social de 1989 inspirados en el *ombudsman* administrativo, una figura proveniente de los países nórdicos de Europa, creada con la finalidad de ser una vía expedita, gratuita y sin formalidades para la defensa de los intereses de los particulares frente a los actos de gobierno, así como para hacer recomendaciones y mejorar la atención que brinda la administración pública. “En junio de 1989 se logró la función de procurar el cumplimiento de la ley de condominios para el Distrito Federal, y en 1993 se le encomendó la conciliación, en los conflictos condominales así como el registro de administradores de condominios”.⁷⁷ Al ser una dependencia desconcentrada del entonces Departamento del Distrito Federal, sus recursos y su margen de acción se encontraban limitados por las decisiones que en ese sentido tomara el Regente de la Ciudad de México.

El 28 de septiembre de 1998 se publica la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, que la convirtió en un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

⁷⁷ RUIZ ANCHONDO, Patricia. *Informe de Gestión de la Procuraduría Social del Distrito Federal. 1997-2000.* Septiembre del 2000, pp. 1 y 2.

Este acto legislativo definió el carácter autónomo de la Procuraduría Social necesario para actuar como defensora de los derechos administrativos y sociales de la ciudadanía y como instancia conciliatoria que debe tomar sus propias decisiones sin considerar presiones externas de funcionarios públicos. A partir de entonces, los actos de la procuraduría están mejor regulados, tienen mayor fuerza y formalidad.

Lo anterior se encuentra plasmado en el artículo 2º de la ley que regula a la Procuraduría Social estableciendo que se trata de un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios. Para el maestro Martínez Morales⁷⁸ se entiende por descentralización administrativa como la forma de organización de entes que pertenecen al poder ejecutivo, y los cuales están dotados de su propia personalidad jurídica y de autonomía jerárquica para efectuar tareas administrativas; la finalidad de estos organismos radica en satisfacer el interés de la colectividad, mediante la realización de la función administrativa y, por su conducto, cumplir ciertas atribuciones propias del estado que en determinados renglones requieren celeridad. La naturaleza jurídica propia radica en que es sujeto de derechos y obligaciones permitiéndoles realizar una serie de actos tendientes a conseguir sus objetivos. El patrimonio de la Procuraduría se integra de los bienes muebles e inmuebles que se destinen al cumplimiento de su objeto y las partidas que anualmente se señalan en el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal.

El artículo 1º de la ley de la Procuraduría social del Distrito Federal, establece que las normas contempladas en ésta son de orden público e interés social, teniendo por objeto regular la organización, funciones y procedimientos que en ella se siguen.

Entendiendo por orden público según el autor Martínez Morales⁷⁹ como el conjunto de normas con trascendencia jurídica, absolutamente obligatorias e irrenunciables,

⁷⁸ MARTÍNEZ MORALES, Rafael. *Derecho Administrativo 1er y 2º Cursos*. 4ª ed. Editorial Oxford. México. 2000. pp. 143 y 148.

⁷⁹ MARTÍNEZ MORALES, Rafael. *Derecho Administrativo 3er y 4º Cursos*. 3ª ed. Editorial Oxford. México. 2000. p. 182.

que tienen por finalidad mantener determinada eficacia del derecho. Aunado a lo anterior cabe mencionar que dentro de la definición de orden público que da el maestro Acosta⁸⁰ romero destaca lo referente a que es una misión que posee la autoridad para mantener la tranquilidad y paz, lo cual se lograra con el gobierno de los hombres y la administración de las cosas. Y por interés social para Acosta Romero se entiende como "es un fin común que requiere del acuerdo libre e inteligente de varios hombres para conseguirse, el fin puede ser de diversa naturaleza; pero en todo caso se exige, para su existencia que se de el consentimiento de alcanzar entre todos los socios ese fin.

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 los actos de autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; así como de los derechos sociales, exceptuando lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional.

"En 1 de enero de 1999 entró en vigor la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal -modificada en febrero de 2000- que reforzó sustantivamente las atribuciones de la Procuraduría Social con un catalogo de sanciones para los condóminos que incurran en falta. Se facultó a la Institución para sustanciar los procedimientos de arbitraje y de resolución administrativa (aplicación de una sanción económica), lo que la convirtió en la primera autoridad en materia condominal en el Distrito Federal".⁸¹

⁸⁰ ACOSTA ROMERO, Miguel. *Derecho Administrativo Especial*. Editorial Porrúa, México 1998. p. 1107.

⁸¹ RUIZ ANCHONDO, Op. Cit. p. 4.

Lo anterior es muy importante ya que brinda certeza jurídica a quienes viven bajo este régimen y define con claridad los métodos para su organización y administración.

2. Estructura orgánica y funcional de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

La Procuraduría Social del Distrito Federal, esta integrada⁸² por los siguientes órganos:

Consejo de Gobierno.- Es el órgano rector de la institución, aprueba el presupuesto y los programas de trabajo, vigila que las acciones de la Procuraduría Social se sujeten a los principios que señala la Ley. Está integrado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, quien lo preside; el titular de la Secretaría de Gobierno, y un representante de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda, Obras y Servicios, Medio Ambiente, Transportes y Vialidad, Finanzas, Seguridad Pública, y de la Oficialía Mayor, así como seis ciudadanos de prestigiada trayectoria en asuntos relacionados en materia ciudadana.

Procurador Social.- Tiene a su cargo la institución, es nombrado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal. Sus responsabilidades son: planear, dirigir y coordinar las acciones de la Procuraduría Social, así como establecer sus programas de trabajo, representar legalmente a la institución; suscribir convenios con otras instituciones y autoridades diversas para el mejor desempeño de sus funciones; además de lo anterior puede emitir recomendaciones y sugerencias a las dependencias de la administración pública del Distrito Federal.

Subprocuraduría de Quejas y Recomendaciones.- Se encarga de todo lo relacionado con las quejas ciudadanas por actos u omisiones de parte de los servidores de la administración pública del Distrito Federal, las tramita y les da seguimiento.

⁸² Procuraduría Social del Distrito Federal: www.prosoc.gob.mx.

Subprocuraduría de Concertación Social.- Le corresponden las acciones relacionadas con los asuntos condominales y de vivienda en arrendamiento. En materia condominal, vigila y fomenta el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, interviene como conciliadora o árbitro en situaciones conflictivas, y establece sanciones administrativas. En relación con la vivienda en arrendamiento, busca la solución a través de la amigable composición entre inquilinos y arrendatarios.

Coordinación Jurídica.- Además de representar legalmente a la Procuraduría Social, atiende las consultas, dictamina sobre los actos jurídicos que la institución planea ejecutar y participa en instancias sobre impugnaciones de las multas formuladas por ésta.

Coordinación de Comunicación Social.- Se encarga de planear, diseñar y ejecutar estrategias de comunicación para difundir las funciones y programas de la Procuraduría Social, así como hacer seguimiento de las informaciones que sobre estos tópicos aparezcan en los medios de comunicación.

Contraloría Interna.- Propone los mecanismos de control internos para que el desempeño institucional y el uso de los recursos se apeguen a los lineamientos señalados.

Dirección de Administración e Informática.- Le corresponde administrar los recursos humanos, materiales y financieros, formular los programas anuales operativos y presupuestarios, así como proveer los servicios informáticos.

Módulos Delegacionales.- La Procuraduría Social tiene un módulo en cada delegación política del DF. Estos módulos son representaciones donde los ciudadanos pueden asentar sus quejas y recibir orientación.

3. Atribuciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

La Procuraduría tendrá competencia en el Distrito Federal, y sus atribuciones⁸³ exclusivamente en materia condominial son las siguientes:

1. Orientar, informar y asesorar a los poseedores adquirentes de viviendas en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y a la administración de inmuebles si se trata de régimen en condominio.
2. Asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento interno de los condominios, de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio; así como de los acuerdos tomados en asambleas, cuando así lo soliciten las partes interesadas;
3. Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios así como expedir copias certificadas de las inscripciones respectivas;
4. Autorizar los libros de asambleas de condóminos y llevar su registro;
5. Orientar y capacitar a los condóminos, en la organización de asambleas generales o de grupo, que se celebran de conformidad a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, a petición de éstos, del administrador o del comité de vigilancia y asistir a las mismas en calidad de asesores;
6. Sustanciar los procedimientos administrativo, conciliatorio o arbitral, en las controversias que se susciten con motivo de la interposición y aplicación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, del reglamento interno, de las escrituras constitutivas o de las traslativas de dominio, de los acuerdos tomados en asambleas, y de las demás disposiciones legales aplicables, cuando así lo soliciten las partes interesados;
7. Las demás que le otorgue la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y otros ordenamientos jurídicos; y
8. Aplicar los medios de apremio previstos en esta ley y las sanciones administrativas conducentes, previa substanciación del procedimiento administrativo, previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

⁸³ Las atribuciones completas de la Procuraduría Social del distrito federal se encuentran en el capítulo segundo, artículo 23 de la ley de dicha institución.

4. Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en materia condominal.

La Ley condominal⁸⁴ establece que la Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

1. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
2. Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes y;
3. Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

Los procedimientos que se ventilen ante la Procuraduría Social, estarán regidos por los principios de imparcialidad, economía procesal, celeridad, sencillez, eficacia, legalidad, publicidad, buena fe, accesibilidad, información, certidumbre jurídica y gratuidad. Los procedimientos que se sigan ante la Procuraduría, deberán ser ágiles, expeditos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieren para la investigación de la queja, y se seguirán además bajo los principios de buena fe y concertación, procurando en lo posible el contacto directo y personal con los quejosos y servidores públicos para evitar la dilación de las comunicaciones escritas. La Procuraduría Social dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de la parte interesada; o de oficio en aquellos casos que así se determine.

4.1. El procedimiento conciliatorio.

La Procuraduría Social del Distrito Federal, podrá realizar funciones de amigable composición, cuando trata de avenir a las partes en el procedimiento conciliatorio⁸⁵ para solucionar su conflicto mediante un arreglo, llegando finalmente a un convenio.

⁸⁴ Artículo 65 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en concordancia con los artículos 23 apartado B, Fracciones II, IV, VII y VIII; además de lo contemplado de los artículos 60 al 79 de la Ley de Procuraduría Social.

⁸⁵ El procedimiento conciliatorio se encuentra regulados en el capítulo III, sección primera de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y, del artículo 66 al 68 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

"La conciliación es un acuerdo entre dos partes respecto de un derecho, con la finalidad de concluir un pleito presente o bien evitar uno futuro. Asimismo la conciliación constituye una excluyente de la jurisdicción (juicio), ya que busca la solución al conflicto mediante un procedimiento ágil y gratuito. Una de las grandes ventajas de la conciliación de los conflictos condominales ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, es que busca el conocimiento de fondo de la controversia, a efecto de que las partes encuentren una solución pacífica a su conflicto, no de manera pasajera, sino permanente y esto sólo se logra con la conjunción de todos aquellos elementos de que el conciliador pueda allegarse".⁸⁶

La Procuraduría recibirá las reclamaciones de los condóminos, de los administradores o del comité de vigilancia, las cuales podrán presentarse en forma escrita, oral o por cualquier otro medio idóneo cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Señalar nombre y domicilio del reclamante;
2. Relación de los hechos; y
3. Señalar nombre y domicilio de la parte requerida.

Al presentar la reclamación después de su recepción y registro, la Procuraduría notificará a la parte requerida dentro de los siguientes 15 días; para acreditar su personalidad en los trámites las personas físicas lo harán a través de carta poder firmada ante dos testigos, y cuando se trate de personas morales se requerirá poder notarial, posteriormente, la Procuraduría señalará día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación en la que se procurará avenir los intereses de las partes, la cual deberá tener lugar, por lo menos, cuatro días después de la fecha de notificación de la reclamación a la parte requerida. La conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio idóneo, en cuyo caso será necesario que se confirmen por escrito los compromisos adquiridos, en el caso de que la parte requerida no se presente a la audiencia y no justifique su inasistencia en un término de tres días, se le impondrá una medida de apremio y se citará a una segunda audiencia, en un plazo no mayor de diez días, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de apremio, en caso de que el reclamante, no acuda a la audiencia de conciliación y no presente dentro de los

⁸⁶ IZQUIERDO ORTIZ. Op. Cit. p. 106.

siguientes diez días justificación fehaciente de su inasistencia, se tendrá por desistido de la reclamación y no podrá presentar otra reclamación por los mismos hechos.

El conciliador expondrá a las partes un resumen de la reclamación y del informe presentado, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, y las exhortará para llegar a un arreglo, sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución. El conciliador podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarias para acreditar los elementos de la reclamación y del informe. En caso de que se suspenda la audiencia, el conciliador señalará día y hora para su reanudación, dentro de los 15 días siguientes, de toda audiencia se levantará el acta respectiva, los acuerdos de trámite que emita el conciliador no admitirán recurso alguno.

Los convenios suscritos por las partes, tienen fuerza de cosa juzgada y traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes en juicio ejecutivo, para el caso de que no se presente ninguna reclamación de las partes, la Procuraduría tendrá la facultad de aprobar aquellos convenios propuestos por las partes involucradas en un conflicto, los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no se dicten en contra de la ley condominal y, el acuerdo que los apruebe no admitirá recurso alguno.

“El procedimiento conciliatorio se dará por agotado si la parte reclamante no acude a la audiencia de conciliación, si al concurrir las partes manifiestan su intención de no conciliar, o si las mismas celebran un convenio de conciliación”.⁸⁷

4.2. Procedimiento arbitral.

⁸⁷ SALLES BERGÉS. Op. Cit. p. 119.

Los legisladores incorporaron a la Ley esta figura para que los condóminos resuelvan sus diferencias sin necesidades de formalismos legales ante los tribunales o la representación de abogados. "El arbitraje en materia condominal es considerado como un contrato mediante el cual las partes sustraen del órgano impartidor de justicia (Poder Judicial) algún conflicto para que lo conozca, tramite y pronuncie resolución una persona llamada árbitro, quien circunstancialmente está investido de jurisdicción. Otra opinión es que el arbitraje se da por mandato de ley, esto significa que debe estar previsto expresamente en un ordenamiento legal; sin embargo en ambos casos se requiere invariablemente la voluntad de las partes, para que su conflicto se resuelva a través del procedimiento arbitral".⁸⁸

Para cumplir con sus funciones arbitrales, la Procuraduría Social, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a los contendientes en todo lo referente al juicio.

El procedimiento arbitral comienza a petición de las partes una vez agotada la vía conciliatoria sin haber logrado la solución a un problema y puede ser en *amigable composición* o en *estricto derecho*, sujetándose la Procuraduría a lo establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, siempre y cuando no se omita la aplicación de normas de orden público. El artículo 69 de la Ley condominal contempla que una vez que las partes definan el tipo de arbitraje que será llevado a cabo, la Procuraduría deberá sujetarse a lo establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes, sin dejar de observar las normas de orden público.

El arbitraje en amigable composición, se presenta al otorgarse "al árbitro una gran libertad de decisión sobre los elementos que le alleguen, para que éste resuelva la controversia, aún cuando no se haya presentado la demanda, la contestación o bien no se hayan ofrecido pruebas con las formalidades legales, en este caso el árbitro resolverá en equidad y propiamente dicho en justicia".⁸⁹ En este procedimiento el árbitro escucha a las

⁸⁸ IZQUIERDO ORTIZ, Op. Cit. p. 110.

⁸⁹ Ibidem. p. 112.

partes en sus pretensiones y admite todos los elementos de prueba, una vez concluido el proceso, el árbitro manifiesta su opinión en un laudo, bajo los siguientes tres principios:

1. Se basa en su experiencia profesional,
2. Bajo el principio de verdad sabida, sólo se basa en hechos notorios.
4. Predomina la buena fe.

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

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

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

El arbitraje en estricto derecho "significa que tanto la tramitación del proceso, como su resolución deberán apegarse a las normas de derecho adjetivo, esto es, se seguirán estrictamente las formalidades de un procedimiento, las cuales son: una fase expositiva, en la cual las partes argumentaran sus razones, una para demandar sus pretensiones, y la otra las razones o excepciones para que no se actualicen las pretensiones del demandante; una fase probatoria, en las que las partes ofrecen los elementos de prueba que les sirvan en uno, u otro caso; una fase preconclusiva o de alegatos, en las que las partes exponen al árbitro las situaciones de hecho que aprobaron; y finalmente la fase de juicio o resultiva, en la que el árbitro emite su resolución a través del laudo".⁹⁰ En este tipo de juicio existe una mayor formalidad en cuanto a las etapas, por lo tanto es conveniente que se cuente con la asesoría y colaboración de un Licenciado en Derecho para que éste pueda estar al tanto de la tramitación

⁹⁰ *Ibidem.* p. 114.

del juicio arbitral y no genere a las partes resoluciones desfavorables por hacer dejado de actuar de una manera determinada, aún cuando tengan toda la razón de su pretensión.

Artículo 72.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

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

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

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

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

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

Cualquiera que sea el procedimiento elegido por las partes para el juicio arbitral, éste no podrá exceder de 60 días cuidando la Procuraduría en todo momento las condiciones en que se desarrolle sean de pleno respeto y sin dilaciones. A lo anterior el artículo 70 de la ley condoninal contempla la facultad de la Procuraduría de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar alegatos que presenten las partes.

Una vez convenido por las partes que la controversia entre ellas se resolverá por medio del arbitraje, se levantará el acta de compromiso arbitral que contendrá:

- a. la aceptación de los interesados de someter sus diferencias al arbitraje,
- b. la selección del tipo de arbitraje,
- c. el planteamiento de la controversia y,
- d. fecha para la celebración de la audiencia en la cual se fijaran las reglas del procedimiento.

El laudo que emita la Procuraduría Social deberá cumplirse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su notificación. Las partes inconformes por las resoluciones emitidas por la Procuraduría, podrán interponer la revisión ante el titular de ésta, dentro de un término de tres días hábiles, exponiendo las razones y fundamentos que motiven su reclamación, la cual se decidirá en definitiva y en forma inapelable en un término no mayor de 15 días hábiles, con los elementos y consideraciones que estimen pertinentes.

“Los convenios celebrados ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, suponen la voluntad de las partes para cumplir con las obligaciones contraídas, y también para cumplir con las determinaciones que se dicten en el laudo (cuando se le haya designado árbitro). Sin embargo, las partes ocasionalmente no cumplen de manera voluntaria con sus obligaciones, en este caso el interesado en que se cumplan puede solicitar ante los tribunales competentes se ejecute el convenio o el laudo, en cualquiera de las dos opciones que prevé este artículo, las cuales se describen brevemente: Juicio Ejecutivo. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, define a este como un juicio especial, el que para su ejecución se debe acompañar el convenio o laudo que servirá de base de la acción. Entonces el juez competente dictará un acuerdo de admisión, este juicio tiene tres fases fundamentales que son: 1.- Embargo, para garantizar el pago de las prestaciones reclamadas; 2.- Pago u oposición, se cita al deudor para hacer el pago u oponer las excepciones si las hubiera y 3.- Sentencia de remate y ejecución. Vía de Apremio. En esta vía, el juez despachará ejecución (si las obligaciones del convenio o laudo se tratan de una cantidad líquida), que consiste en el embargo de bienes.”⁹¹

⁹¹ Ibidem. p. 115.

4.3. Procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

La legislación condominal señala que la Procuraduría social podrá sancionar, en el ámbito de su competencia, la violación a los ordenamientos contenidos en la misma, creando con esto un elemento de apoyo para lograr su cumplimiento.

“La Procuraduría Social del Distrito Federal, tomando como base dictámenes comprobatorios de las denuncias presentadas por los condóminos actas levantadas por autoridad competente o testimonios notariados, podrá imponer sanciones económicas a los condóminos, a los administradores o a los ocupantes de un inmueble sujeto al régimen de condominio, previo procedimiento sustanciado de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal”.⁹²

Ante las incidencias de violaciones a las normas de convivencia entre condóminos, se faculta a la Procuraduría Social para aplicar sanciones en casos concretos, con lo que se pretende mejorar el entorno del condominio y, sobre todo, atender el reclamo vecinal que antes no encontraba en ningún órgano de gobierno de la ciudad, la solución efectiva a sus problemas.

Las sanciones⁹³ se aplicarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal se impondrán multas por el equivalente de 5 a 20 días de salario mínimo.
- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que impliquen poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes, o que afecten el funcionamiento del condominio, las multas serán por un monto de 21 a 50 días de salario mínimo.

⁹² SALLES BERGÉS. Op. Cit. pp. 130 y 131.

⁹³ El procedimiento Administrativo de aplicación de Sanciones, se contempla en el capítulo III, sección tercera, de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como en el título octavo, capítulo único de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

- Por faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del edificio o de las personas, se sancionarán con sumas equivalentes de 51 a 100 días de salario mínimo.
- En caso de reincidencia se aplicará el doble de la multa originalmente impuesta. Sin embargo, si el infractor es jornalero, obrero o trabajador asalariado, la multa máxima será el equivalente de un salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

El procedimiento que sigue la Procuraduría Social en cuanto a la imposición de sanciones se basan en el Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones fundado en la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, mismo que se tramita de la siguiente manera, inicia a petición de parte misma que denuncie que algún condómino, administrador o ocupante de un inmueble dentro de un condominio a transgredido presuntamente alguna de las disposiciones que contempla la ley condominal, con lo anterior la procuraduría ordenará una visita de verificación, donde se asentarán los hechos u objetos que el verificador constate, para lo cual el presunto infractor tiene derecho a nombrar a dos testigos que firmen el acta de referencia, así como a manifestar lo que a su derecho convenga, posteriormente dentro de los cinco días siguientes deberá ofrecer pruebas que tiendan a desvirtuar y desacreditar la impugnación. La autoridad emitirá una resolución administrativa que podrá ser en dos sentidos: absolviendo al infractor de la sanción económica que correspondería aplicar o bien aplicar la sanción económica.

En contra de las resoluciones que impongan sanciones económicas por parte de la Procuraduría los afectados podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo contencioso Administrativo del Distrito Federal, en el caso del recurso de inconformidad éste es interpuesto por los interesados con la finalidad de anular, confirmar, modificar o revocar la resolución, este recurso deberá ser presentado por escrito, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la resolución y presentarlo ante la autoridad inmediata superior de la que emitió la resolución. En el juicio de nulidad es con la misma finalidad sólo que deberá ser presentado ante el Tribunal de lo Contenciosos Administrativo del Distrito Federal.

CAPÍTULO QUINTO.

Ejecución de los laudos por parte de la Procuraduría Social del Distrito Federal (propuesta).

I. Problemática actual.

El hombre ha luchado esforzadamente por construir y mantener un lugar donde la familia pueda desarrollarse, convivir y vincularse con otros individuos, con el paso del tiempo y con el crecimiento desmedido de la población el espacio territorial para construir ha ido escaseando, además de que los trámites y las cuestiones económicas necesarias para edificar las casas se han complicado, a raíz de esta situación se ha llegado a la necesidad cada vez más marcada de construir bajo el régimen de propiedad en condominio, el antecedente de los condominios en la Ciudad de México aparece en la década de los 50' construyéndose estos en Paseo de la Reforma y cuyo pensamiento fue que se estaba ante la presencia de una figura jurídica moderna y actual.

Con el paso del tiempo, el principal problema de estas construcciones fue que los grandes condominios o unidades habitacionales se enfrentaron a una mala planeación urbana, el gobierno ha sido incapaz tanto económica como políticamente, de proveer todos y cada uno de los servicios que requieren los ciudadanos. El alto costo de la vida, la insuficiencia de bienes y satisfactores para una vida digna y decorosa, la gran demanda de empleo y su poca oferta, son algunos de los factores que complican el desarrollo de las clases sociales que denodadamente luchan por salir adelante y dar a su familia mejores circunstancias de vida. Lo anterior dio como resultado la construcción de grandes unidades habitacionales por parte de INFONAVIT y de FOVISSSTE, etc; sin tomar en cuenta todos los lineamientos requeridos.

Con el surgimiento de la Procuraduría Social del Distrito Federal, en sus inicios su actividad fue casi nula en materia condominal siendo prácticamente desconocida por la sociedad y en especial por las personas que viven bajo este régimen, fue hasta 1997 con la nueva administración que se observó que la Institución mostraba ineficiencia en las principales

áreas que la integraban, dependía sólo de un acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, tenía un sustento jurídico endeble, su presupuesto era muy escaso, no contaba con las facultades precisas de proyección e impacto en la sociedad, carencia de facultades precisas para actuar en defensa de los capitalinos, no contaba con personal suficiente para atender a la ciudadanía. Aunque desde 1991 la Procuraduría Social del Distrito Federal, era responsable de coadyuvar en la solución de los conflictos condominales, sólo se contaba con el recurso de amigable composición, lo que limitaba la actuación en la materia.

Como se ha mencionado en los anteriores capítulos: “La Procuraduría Social del Distrito Federal 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.

Para quienes viven en unidades habitacionales o condominios la Procuraduría Social es una institución orientadora, conciliadora, y la autoridad en materia condominal. Promueve la organización y atiende la queja condominal”.⁹⁴

Es importante señalar que una vez que la Procuraduría Social detectó las deficiencias y los problemas en su actuación se establecieron los siguientes ejes de cambio.

- Dotar a la institución de autonomía, los recursos, las facultades e infraestructura necesarios para defender los derechos administrativos y sociales de la ciudadanía.
- Fortalecer su papel de instancia especializada en asuntos condominales.
- Convertirla en un instrumento útil para la sociedad.
- Fortalecer sus funciones para el seguimiento de la queja.
- Ejercer sus facultades de emisión de sugerencias y recomendaciones.

A partir de 1997 se impulsaron reformas para ampliar las facultades reales de la institución, las cuales se plasmaron en la ley de la Procuraduría Social y en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que convirtió a la institución

⁹⁴ RUIZ ANCHONDO. Op. Cit. p. 1.

en la primera autoridad en la materia, bajo la premisa de promover una cultura de corresponsabilidad entre ciudadanos y gobierno.

Una tarea de primer orden de la Procuraduría Social es difundir la ley de Propiedad en Condominio, las atribuciones y servicios de la institución, y la nueva cultura condominal, proporciona información a los habitantes de condominios y conjuntos condominales acerca de sus derechos y obligaciones como condóminos. Se difunden los valores de la convivencia, tolerancia, respeto, cooperación y participación con el propósito de revertir el deterioro de las relaciones sociales entre vecinos, mismo que ha propiciado el deterioro de los inmuebles. La Procuraduría Social del Distrito Federal, asesora a los ciudadanos en lo referente a la organización condominal, les proporciona los elementos para conservar en condiciones satisfactorias su inmueble, y para tener una representación legal ante terceros para efectuar cobranzas, convenios, controversias, etc.

Los datos que se tienen por parte del INEGI arrojan que en el año 2000 en la Ciudad de México existían más de 5,000 conjuntos habitacionales en los que vive aproximadamente el 28% de la población total de la ciudad, la gran mayoría de las unidades y conjuntos condominales no cuentan con una organización y administración en los términos dispuestos por la ley, es una experiencia general que a las asambleas sólo acuden unos cuantos, los mismos de siempre, la apatía y el desinterés son una constante en el ámbito condominal, pareciera que a nadie le importa lo que pasa. Al respecto, la Procuraduría Social consideró que estas 5,000 mil unidades o conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio enfrentan problemas de servicios, mantenimiento, invasión de áreas comunes, inseguridad, deterioro, aglomeración y organización, aunque en niveles diferentes.

El principal problema que enfrentan los condóminos es, la mala administración, el manejo fraudulento de las cuotas, la falta de conocimiento de derechos y obligaciones, y por supuesto ignorancia de lo básico en cuanto a la administración, se tiene el pensamiento de que son muchos los trámites, se pierde tiempo al denunciar las faltas cometidas dentro del

condominio, papelero, requisitos burocráticos, no apoyan a los condóminos cumplidos, son muchas vueltas para registrar el libro de actas, el nombramiento del administrado, pero sobre todo, la gran dificultad de hacer efectivo de pago de cuotas.

En un principio los condóminos optaron por organizarse con los métodos más prácticos y no siguiendo las reglas establecidas para el régimen condominal, formas más sencillas que no concordaban con lo establecido en la escritura constitutiva, provocando los siguientes problemas:

- Ausencia de administración.
- El incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento y conservación del inmueble.
- Mal funcionamiento de servicios.
- Destrucción física y social del condominio.
- Vandalismo, inseguridad.
- Invasión de áreas comunes.
- Animales, escándalo, pleitos.

Todo este tipo de situaciones fue degenerando el ambiente en los conjuntos habitacionales, se presentó de una manera marcada la ausencia de mantenimiento en las áreas comunes, el desgaste de los servicios, etc, ejemplo de lo anterior lo encontramos en la unidad IMSS Santa Fe la cual se encuentra en un total abandono, la calidad de vida de sus habitantes ha venido a menos, el vandalismo, la presencia de talleres no registrados de hojalatería, así como ausencia de mantenimiento en los espacios comunes, las unidades de Plateros, Vallejo, Ermita Zaragoza, Ejercito de Oriente, en la zona del Peñón de los Baños, Santa Cruz Meyehualco, José María Morelos, Tlatelolco, el Rosario y los Culhuacanes también presentan abandono y deterioro, la Villa Centro Americana y Unidad Nueva Tenochtitlán presentan hundimiento.

Las unidades habitacionales consideradas más peligrosas son El Rosario, Tlatelolco, Vicente Guerrero, Los Culhuacanes, Chinampac de Juárez en Iztapalapa, donde los delinquentes han hecho de las suyas, donde prolifera la drogadicción, alcoholismo, corrupción,

descomposición social y familiar. El problema es grave, porque de cada 10 unidades habitacionales, 7 no tienen vigilancia, la ciudadanía no tienen el hábito de cooperar en la solución de sus problemas.

El problema en las unidades habitacionales creció desmedidamente por lo que la Procuraduría Social implementó un excelente programa para las unidades habitacionales de interés social denominado "Programa de Rescate de Unidades Habitacionales", el cual contó con un presupuesto de 100 millones de pesos que se repartió entre el mayor número de unidades habitacionales, para que al interior de sus consejos de administración determinen en que utilizar los recursos. Los conceptos en que se destinó este presupuesto fueron desde la reparación de infraestructura hidráulica, sistema de bombeo, cisternas, tinacos, fosas, pozos, redes de agua potable, adquisición de juegos infantiles, colocación de bardas para evitar la inseguridad, escaleras, pasillos, elevadores, azoteas, fachadas, instalaciones deportivas y más.

Los requisitos que reunieron las unidades para pertenecer al programa fueron las siguientes: casas de interés social que tuvieran más de 5 años de haberse construido y que los conjuntos contaran con un mínimo de 100 viviendas. Los 100 millones de pesos del programa fueron distribuidos de acuerdo con el número de viviendas de cada unidad, y en promedio se destinaron 330 pesos por cada vivienda. El programa de mejoramiento de unidades habitacionales, se dirigió a 103 unidades habitacionales las que recibieron el apoyo para el mantenimiento y regeneración de sus espacios. El programa de unidades habitacionales consideró 69 mil 55 viviendas, con una población beneficiada de 276 mil 220 personas.

Por lo que toca a las conductas inapropiadas⁹⁵ que pueden realizar los condóminos encontramos:

- Las acciones que afectan la estabilidad, la seguridad, la salubridad, la comodidad, la tranquilidad del inmueble o de sus ocupantes, los condóminos deben estar conscientes de que como propietarios pueden hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su

⁹⁵ Estas conductas están establecidas en el artículo 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en concordancia con el artículo 23 apartado B, fracción VI, y del 77 al 79 de la Ley de la Procuraduría Social.

casas sin embargo, en ocasiones pretenden llevar a cabo innovaciones o modificaciones que afectan fachadas, estructura, paredes u otros elementos esenciales del inmueble, lesionando con ello su estabilidad.

- Los actos en el interior o exterior de la unidad de propiedad exclusiva que afectan los servicios, áreas o instalaciones comunes o imposibilitan su uso, en este aspecto cabe mencionar que el condómino tiene la obligación de mantener en buen estado los servicios e instalaciones de su localidad, realizando a su costa las labores de limpieza y mantenimiento necesarias, además debe hacerse responsable por los daños o perjuicios que su incumplimiento ocasione en relación con las áreas comunes o privativas del condominio, con sus los demás condóminos o con las personas que transiten por el mismo.
- Acciones que tiendan a la destrucción o cambio de uso de áreas verdes comunes, trasplante o derribado de árboles o plantas y posesión de animales en la unidad de propiedad exclusiva o en las áreas comunes que por su naturaleza, tamaño o número afecten la seguridad, la salubridad o la comodidad de los ocupantes del inmueble.
- Morosos impunes, el problema de pago de cuotas es un cáncer que carcome al condominio, para empezar, las cuotas de la gran mayoría de los condominios de interés social y popular son cantidades mínimas, de hasta diez pesos.

Durante 1999 y hasta agosto del 2000, la institución recibió 6,138 quejas condominales. Entendiendo por queja lo siguiente: "la queja es el instrumento de que disponen los condóminos para solicitar a la Procuraduría Social su intervención, cuando están siendo afectados sus derechos condominales, ya sea por parte de otro condómino, del administrador del régimen condominal o de uno o más miembros del comité de vigilancia".⁹⁶

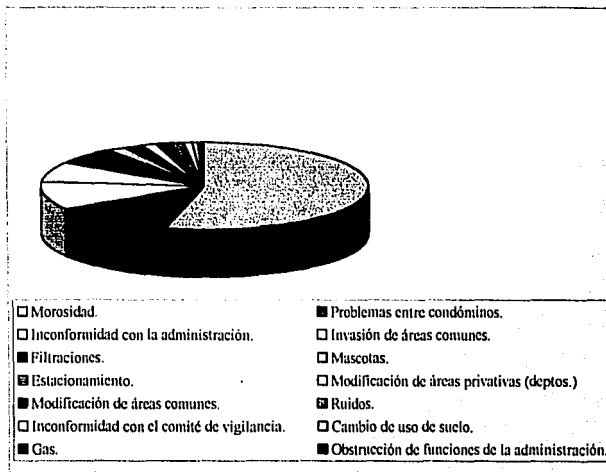
Quejas condominales recibidas durante 1999 y hasta agosto de 2000, por rubro.⁹⁷

Causa de la queja.	Cantidad	%
Morosidad.	3,723	55%

⁹⁶ RUIZ ANCHONDO. Op. Cit. p. 8.

⁹⁷ Ibidem.

Problemas entre condóminos.	832	12%
Inconformidad con la administración.	715	10%
Invasión de áreas comunes.	509	7%
Filtraciones.	420	6%
Mascotas.	140	2%
Estacionamiento.	115	2%
Modificación de áreas privadas (deptos.)	111	2%
Modificación de áreas comunes.	96	1%
Ruidos.	93	1%
Inconformidad con el comité de vigilancia.	55	1%
Cambio de uso de suelo.	53	1%
Gas.	16	0.2%
Obstrucción de funciones de la administración.	13	0.2%
TOTAL	6,891	100



El siguiente cuadro refleja el desarrollo de la queja condominal, es importante destacar que el mayor porcentaje que se tiene es en relación a que las partes optan por la

conciliación, sin embargo el problema que se presenta es que los convenios celebrados ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, raramente se cumplen satisfactoriamente. La vía de conciliación en la Procuraduría Social, es un buen apoyo, si hay un convenio o pago, si no el promovente sale con sus derechos a salvo, esto no es muy comprendido por una gran mayoría de condóminos, les deja un sentimiento de burla y, se preguntan angustiados ¿qué sigue?, pues hay que contratar un abogado y seguir el procedimiento en la vía ejecutiva civil, el administrador que en la auto-administración convive con el deudor, puede esperar cualquier cosa del antisocial que le dijo no te pago y hazle como quieras, ya tiene un enemigo al que encontrará con frecuencia con todas sus consecuencias.

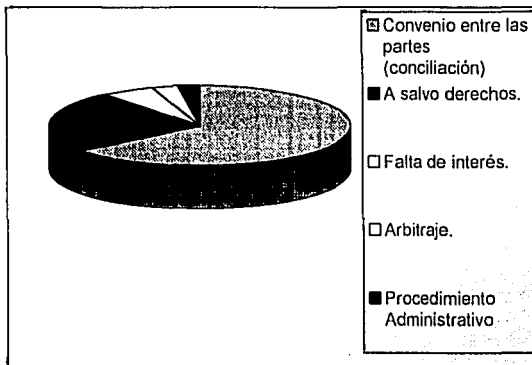
Ahora bien, lo que se pretende en el presente trabajo es hacer ver que si bien la Procuraduría Social del Distrito Federal, se ha convertido en la principal autoridad en materia condominial, esto deja de tener eficacia desde el momento que no cuenta con la competencia necesaria para ejecutar los convenios que las partes celebran ante la institución ni mucho menos puede ejecutar los laudos que emite, es una tristeza ver como todo la labor que realiza en resolver las controversias entre los condóminos, entre éstos y los administrados o comités de vigilancia se queda plasmada sólo en papel. Es raro o casi nulo encontrar laudos que se ejecuten ante las autoridades judiciales, los condóminos no cuentan con las herramientas ni mucho menos con los recursos económicos para llevar un nuevo juicio, donde definitivamente deberán contar de la asesoría de un abogado.

En el presente trabajo se ha hablado principalmente de las unidades habitacionales de interés social, pero debemos recordar que también hay una gran cantidad de condominios particulares, que igualmente sufren de este tipo de problemas, el que la Procuraduría Social del Distrito Federal, no pueda ejecutar sus resoluciones conlleva a que se queden impunes todas y cada una de las conductas inapropiadas que los condóminos y los administradores hacen, genera cada día más una cultura del no pago, y esto a la larga va a generar no sólo la estabilidad en estos conjuntos habitacionales a la larga lo que va a generar es que nadie se preocupe por mantener los inmuebles en buen estado, los pocos problemas que se han tratado de erradicar en los conjuntos habitacionales volverán a surgir.

No entiendo el porque no hay mucha preocupación sobre el problema que existe en los condominios, en la actualidad es la principal forma de construcción, si bien es cierto la gente tiene muchos problemas económicos esto no equivale a que no se pueda cooperar para el mantenimiento de su propio entorno.

Evolución de la queja condominal, 1999-agosto del 2000⁹⁸

Concepto	1999	Ene-Ago 2000	Total	%
Convenio entre las partes (conciliación)	2,603	1,554	3,805	64.5
A salvo derechos.	885	746	1,461	24.8
Falta de interés.	157	195	332	5.7
Arbitraje.	151	25	173	2.9
Procedimiento Administrativo (aplicación de sanciones)	114	27	128	2.1
Total.	3,910	2,547	6,457	100



⁹⁸ RUIZ ANCHONDO, Op. Cit. p. 10.

2. Propuesta para asignar competencia a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a través de la Comisión de Vivienda, correspondería hacer el respectivo dictamen de iniciativa de reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo anterior conforme a las facultades que le confieren los artículos 122, apartado C, fracción V de la BASE PRIMERA, inciso H) y J), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 40 y 42, fracción XII y XIV, 46 fracción I y Sexto transitorio del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, así como de los artículos 10 fracciones I, 11, 18 fracción II, 46, 50, 84 fracción I y 85, de la Ley Orgánica para el Gobierno Interior de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, cuya finalidad sea reformar el artículo 75 de dicho ordenamiento.

El artículo 75 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

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

Si bien es cierto, que durante los primeros años de la Procuraduría Social sus actuaciones fueron intrascendente, incluso con resultados negativos al resultar prácticamente desconocida para la sociedad, también es cierto, que con la voluntad del gobierno y con las nuevas reformas se ha ido dotando de facultades a la misma para sustanciar los procedimientos de arbitraje y de aplicación de sanciones económicas, convirtiéndola en la primera autoridad en materia condominal en el Distrito Federal, por tanto, al estar dicha institución mejor estructurada, y cuyo funcionamiento ha dejado buenos frutos, considero que existe la gran necesidad de asignarle la competencia legal para que pueda ejecutar no sólo los laudos arbitrales que dicta, sino también los convenios que las partes en controversia celebran.

La Procuraduría Social del Distrito Federal, estaría realizando de una manera completa los actos jurisdiccionales tendientes a resolver de una manera concreta todas aquellas controversias que en materia condominal se presenten entendiendo por actos jurisdiccionales aquellos que "son calificados como tales, aquellos que resuelven una controversia entre partes calificadas, o que se refieren a las diversas etapas de la solución del conflicto. El Estado los emite en ejercicio de la función jurisdiccional"⁹⁹ Esto siempre será con la finalidad de obtener hasta donde sea lo más posible de una manera inmediata y directa el beneficio colectivo de todos y cada uno de los condominios establecidos en la Ciudad de México.

Por consiguiente planteó la reforma al artículo mencionado anteriormente para que quede de la siguiente manera:

Artículo 75.- El laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social, así como los convenios suscritos ante la misma, deberán cumplirse dentro de los quince días siguientes al de su notificación, para el caso de que éstos no sean cumplidos voluntariamente, la Procuraduría tendrá la facultad de proceder a su ejecución, siguiendo las reglas contempladas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3. Ventajas de la ejecución inmediata.

Al plantear la posibilidad de que sea la misma Procuraduría Social del Distrito Federal la competente para ejecutar los laudos arbitrales, así como los convenios ante ella celebrados, es con la finalidad de concluir satisfactoriamente y de manera breve con todos aquellos problemas condominales que son planteados por las partes.

Como se ha comentado en el capítulo correspondiente al arbitraje, se puede decir que las ventajas que muestra el juicio arbitral seguido ante la Procuraduría Social son

⁹⁹ MARTÍNEZ MORALES, Rafael. *Diccionarios Jurídicos Temáticos*. Volumen 3. Derecho Administrativo Editorial Harla. México. 1997. p. 5

buenas, es una vía adecuada para la solución de las controversias que afectan la vida diaria de un inmueble sujeto al régimen de condominio, no obstante todo lo anterior la gran desventaja que enfrenta el arbitraje es en el sentido de que las partes de manera voluntaria no cumplen con lo resulto, por tal motivo la parte que gana se ve en la necesidad de iniciar un nuevo juicio ante una autoridad civil competente para poder ejecutar dicho laudo, si por el contrario suprimimos este trámite y le damos por completo la autonomía a la Procuraduría Social del Distrito Federal, nos encontraríamos con las siguientes ventajas.

En primer lugar encontramos *imparcialidad* por parte de los árbitros, lo que conlleva a que la ejecución de los laudos sea apegada a derecho y que se cumpla con lo establecido en el mismo.

La *confianza* por parte de todas aquellas partes que son parte de un régimen condominal, al ver las personas que hay una ejecución inmediata en las resoluciones que se emiten en materia condominal, la gente tiene más confianza de la rapidez y comienza a denunciar todas aquellas irregularidades cometidas tanto por los administradores o por los demás condóminos.

Se elimina la *apatía* por parte de los administradores y por los condóminos que se ven agredidos o violentados por conductas inapropiadas por otras personas. Se convencen de que el tener todos los documentos inherentes al inmueble les puede evitar problemas posteriores.

La *especialización* del árbitro es indispensable, en este sentido, los árbitros designados por la Procuraduría social del Distrito Federal, son personas especializadas en la materia condominal, que diariamente están en contacto con los problemas condominales, estas personas están consientes de las necesidades de un régimen condominal.

La *rapidez* en el arbitraje obedece a que, no obstante que se cumple con todas las formalidades de un procedimiento judicial, la carga de trabajo de un árbitro no es igual a la

de un tribunal ordinario. No se pierde tiempo promoviendo un juicio para la ejecución del laudo.

Al establecerse una ejecución inmediata implica una *economía* para las partes, no sólo porque en algunos casos los honorarios de los abogados no se incrementan, sólo se llevaría un procedimiento, y no como actualmente se encuentra regulado, que a falta de cumplimiento voluntario el laudo deberá ser ejecutado por un juez competente.

4. Medios de impugnación.

Deben existir mecanismos puestos al alcance de las distintos actores inmersos dentro de un régimen de propiedad en condominio a través de los cuales pueden obligar en este caso a la Procuraduría Social del Distrito Federal a actuar conforme al orden jurídico, no cometiendo violaciones procesales o incluso violando sus garantías.

"Puede definirse al recurso administrativo como el medio de defensa establecido en la ley, a favor de los gobernados para que la administración pública revise un acto administrativo que ellos consideran ilegal, quedando aquella obligada a anularlo, modificarlo o confirmarlo".¹⁰⁰

Uno de los medios de impugnación que podrían establecerse sería el poder acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, encontrando su fundamento en el artículo 23 en el sentido de que no sólo pueda iniciarse el juicio en contra de actos administrativos que las autoridades de la Administración Pública del Distrito Federal dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar, en agravio de personas físicas o morales, sino también con motivo de los laudos emitidos por éstas autoridades.

¹⁰⁰ MARTINEZ MORALES. Op. Cit. p. 341.

El procedimiento según lo establecido en esta ley será de la siguiente manera, en primer lugar se consideran partes:

1. El actor, que en este caso, será el condómino o administrador cuya sentencia no sea favorable a sus intereses, pero que además considere hubo violaciones que trascendieron en el resultado de la resolución.
2. El demandado, es este caso se trata de la Procuraduría Social del Distrito Federal, dicha autoridad se encuentra contemplada en la fracción II, inciso F) que establece: Las autoridades de la administración pública Centralizada, Desconcentrada y **Descentraliza** del Distrito Federal.
3. El tercero perjudicado, es decir, cualquier persona cuyos intereses puedan verse afectados por las resoluciones del Tribunal o que tengan un interés legítimo contrapuesto a las pretensiones del demandante.

Los supuestos en que puede recurrir el particular por medio de este recurso son:

- Cuestiones de ilegalidad.
- Violaciones a las formalidades del procedimiento.
- Arbitrariedad en actos discrecionales.
- Incumplimiento de sentencias del propio tribunal.

El recurso se substanciará de la siguiente manera:

1. Demanda. Ésta deberá ser presentada dentro de los siguientes 15 días siguientes, contados a partir de la notificación del laudo, presentándose ante el tribunal cumpliendo esencialmente con los siguientes requisitos: nombre y domicilio del actor, identificación de la resolución impugnada, autoridad demandada, nombre y domicilio en caso de haber tercero perjudicado, las pretensiones, la fecha de notificación de la resolución impugnada, hechos y fundamentos de derecho, así como las pruebas que deban de ofrecerse.
2. Contestación. Una vez emplazada la autoridad, contará con un término de 15 días para contestarla, en caso de que no lo haga se tendrán por confesados los hechos.
3. Audiencia. Se señalará el día de la audiencia en la cual se desahogaran las pruebas ofrecidas, se oirán alegatos y se pasara para dictar sentencia en un término que no excederá de 20 días. Las sentencias que emita el Tribunal deberán contener: la fijación de los puntos

controvertidos, la valoración de las pruebas, los fundamentos legales en que se apoyen, así como los puntos resolutive en los que se expresarán los actos cuya validez se reconozca o cuya nulidad se declare.

4. La sentencia se pronunciará por unanimidad o por mayoría de votos de la Sala. Es importante señalar que se va a dar la nulidad principalmente cuando exista incumplimiento y omisión de las formalidades legales, violaciones a las leyes aplicables o indebida aplicación, así como arbitrariedad, desproporción, desigualdad, injusticia manifiesta o cualquiera otra causa similar.

El otro medio de impugnación es acudir directamente al juicio de amparo indirecto cuyo fundamento lo encontramos en el artículo 114, fracción II de la Ley de Amparo que a la letra dice:

Artículo 114.- El amparo se pedirá ante el Juez de Distrito:

I. ...

II. Contra actos que no provengan de tribunales judiciales, administrativos o del trabajo.

En estos casos, cuando el acto reclamado emane de un procedimiento seguido en forma de juicio, el amparo sólo podrá promoverse contra la resolución definitiva por violaciones cometidas en la misma resolución o durante el procedimiento, si por virtud de estas últimas hubiere quedado sin defensa el quejoso, o privado de los derechos que la ley de la materia le conceda, a no ser que el amparo sea promovido por persona extraña a la controversia; ...

La sustanciación del juicio de amparo indirecto en contra de la resolución definitiva que en este caso es el laudo emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, al resolver una controversia condominal, será conforme a las reglas establecidas de los artículos 145 al 157 de la Ley de Amparo.

CONCLUSIONES.

1. Es durante la Edad Media cuando propiamente surge la institución del régimen de propiedad en condominio; en México su antecedente lo encontramos en el Código Civil de 1870, contando ya en la actualidad con un ordenamiento legal en la materia y cuyo nombre es "Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal".
2. La copropiedad se da con el establecimiento de un conjunto de casas, departamentos o locales que son construidos de manea vertical, horizontal o mixta, y que pertenecen a distintos propietarios los cuales comparten elementos y partes comunes del inmueble.
3. Al constituirse un régimen de propiedad en condominio encontramos que una de las principales obligaciones de los condóminos es el hecho de cumplir oportunamente con una cuota fijada destinada al mantenimiento y conservación del inmueble, sin embargo, resulta que esta obligación ha llegado a ser la primera reclamación ante la Procuraduría Social, ocupando el 55% de las quejas recibidas por esta institución. El otro porcentaje restante lo ocupan conductas inapropiadas como son problemas entre los mismos condóminos, inconformidad con la administración, invasión de áreas comunes, etc.
4. Entre los principales errores que cometen los condóminos encontramos los siguientes: desconocen el marco jurídico que rige al condominio; muchas personas adquieren un departamento o una casa en condominio por las "facilidades económicas" pero no tienen disposición de convivir y colaborar con los demás; los acuerdos tomados en las asambleas de condóminos algunas veces no se cumplen y ante el incumplimiento no se ejerce de inmediato la acción correspondiente; en algunos condominios se opta por la auto-administración pero de una forma irresponsable; no se establece en el reglamento del condominio las sanciones pecuniarias para los casos de incumplimiento; se desconoce el procedimiento legal para obtener el pago forzoso en caso de incumplimiento; y quizá lo más lamentable es que cuando se presentan actos u omisiones que afectan la tranquilidad, la estabilidad, la seguridad del condominio no se procede administrativa, judicial o arbitralmente en contra de los infractores.

5. En nuestros días el arbitraje es cada vez más reconocido en casi todos los países, al ser considerado un método alternativo de solución de conflictos. La naturaleza jurídica del arbitraje seguido ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, es jurisdiccionalista al presentar identidad con la función jurisdiccional otorgada a los tribunales, se asemeja a un arbitraje institucional al someter las partes la controversia a la decisión de una institución especializada, con profesionalidad, experiencia y prestigio.

6. El laudo es la resolución definitiva dictada por el árbitro que resolvió el conflicto, sin embargo, éste no puede ejecutarlo al carecer de imperium, de lo anterior resulta que para el éxito del arbitraje es necesario que las partes en litigio actúen de buena fe cumpliendo lo ordenado por el árbitro de una forma espontánea y autónoma, en el supuesto de no ser así, lo ideal sería no ejecutar el laudo ante el juez civil competente, sino por el contrario dotar de competencia a la propia Procuraduría Social para que ésta pueda ejecutarlo, evitando con ello la pérdida de tiempo, la interposición de recursos innecesarios, etc.

7. Los juzgados en materia civil, que en este caso son los competentes para conocer las cuestiones derivadas de la copropiedad, se encuentran saturados de expedientes, por tal motivo resulta más conveniente que en lugar de agregarles más trabajo, además de que no tienen una gran especialización en la materia. Es conveniente que sea la propia Procuraduría Social la encargada de ejecutar los laudos.

8. Encontramos que algunas de las tantas ventajas del arbitraje son: la rapidez con que se resuelve la controversia, la economía reflejada en que no son muchos los gastos por concepto de honorarios y la especialización en este caso de los árbitros de la Procuraduría Social del Distrito Federal, los cuales están plenamente relacionados con la materia condominal.

9. La Procuraduría Social del Distrito Federal, está en el proceso de la construcción de una ciudadanía más participativa, en materia condominal tiene entre sus objetivos fundamentales y prioritarios la difusión de una cultura condominal indispensable para la sana convivencia de los condóminos, y en caso de surgir controversias resolverlas por medio de la conciliación o bien, presentar al arbitraje como un método efectivo de solución de controversias, además de

lo anterior no deja de implementar mecanismos tendientes al mejoramiento de las grandes unidades habitacionales, como el Programa de Rescate de las Unidades Habitacionales que tan buenos resultados arrojó.

10. En el supuesto de dejar las cosas como se encuentran, es decir, el no dar competencia a la Procuraduría Social del Distrito Federal para ejecutar sus laudos lo único que provocará es que sus objetivos se vean truncados al descubrir que son pocos o casi nulos los laudos que son ejecutados por la autoridad competente, que sus resoluciones quedan en letra muerta y que finalmente los infractores no son castigados y por ende seguirán actuando de la misma manera. Lo anterior es manifiesto debido a que en los juzgados civiles no se presentan demandas para la ejecución de laudos y convenios llevados a cabo por dicha institución, los condóminos no cuentan con los recursos necesarios para acceder a la impartición de justicia en esos niveles, además de que el pensamiento es que no conviene invertir dinero en un asunto donde no se va a poder cobrar lo que los demás condóminos deben, o bien, no va a dejar de hacer las conductas inapropiadas que viene realizando. Cabe aclarar que al darle competencia a la Procuraduría social para ejecutar los laudos se deben establecer mecanismos de defensa que eviten que dicha institución se conduzca con excesos o actúe sin apearse a los lineamientos legales, es decir, que en ningún momento las partes queden en estado de indefensión.

BIBLIOGRAFÍA.

1. ACOSTA ROMERO, Miguel. *Derecho Administrativo Especial*. Editorial Porrúa. México. 1998.
2. ARELLANO GARCIA, Carlos. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Porrúa. 5ª. ed. México. 1998.
3. BATLLE VAZQUEZ, Manuel. *La propiedad de casas por pisos*. Editorial Marfil, S.A. ALCOY. 1954.
4. BORJA MARTINEZ, Manuel. *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*. Editorial Porrúa. México. 1957.
5. BRISEÑO SIERRA, Humberto. *El arbitraje en el derecho privado*. UNAM. México. 1963.
6. CASTRO ZAVALETA, Salvador. *Comentarios al Código Civil*. 2ª ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1983.
7. COLÍN Y CAPITANT. *Curso elemental de Derecho Civil*. Madrid. 1924.
8. DROMI, José Roberto. *Instituciones de Derecho Administrativo*. 2ª. reimpresión. Editorial Astrea. Buenos Aires. 1993.
9. FELDSTEIN DE CÁRDENAS, Sara L. Y LEONARDI DE HERBÓN, Hebe M. *El arbitraje*. Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina. 1998.
10. GOMEZ LARA, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 3ª ed. Editorial Harla. México. 1997.
11. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. *El patrimonio*. 5ª ed. Editorial Porrúa. México. 1995.
12. GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. *El Condominio, su construcción, compraventa y administración*. Editorial. Trillas. México. 1997.
13. HERNÁNDEZ COLÍN, Agustín. *Guía técnica para la administración de condominios*. Editorial Trillas. México. 1992.
14. IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios y CASTILLO LUNA, Lucio. *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Comentada*. Editorial Porrúa. México. 2000.
15. JUSTINIANO. *Digesto*. Corpus Juris Civilis. Digesta. Madrid; R. Vicente. 1872. 1974.

16. LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. *Derechos reales (Derechos reales, limitadas situaciones de cotitularidad)*. Segundo volumen. 2ª ed. José Mario Busch Editor. S.A. Barcelona. 1991.
17. MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil*. Tomo IV. Derechos reales. Editorial Porrúa. México. 1990.
18. MARTINEZ MORALES, Rafael. *Derecho Administrativo 1er y 2º. Cursos*. 4ª ed. Editorial Oxford. México. 2000.
19. MARTINEZ MORALES, Rafael. *Derecho Administrativo 3er y 4º. Cursos*. 3ª ed. Editorial Oxford. México. 2000.
20. MONROY CABRA, Marco Gerardo. *Métodos alternativos de solución de conflictos*. Editorial Harla 1997.
21. ORDOÑEZ RUIZ, José Luis. *Nuevo manual para la administración de condominios*. Editorial Limusa. México. 1994.
22. OVALLE FAVELA, José. *Derecho Procesal Civil*. 7ª ed. Editorial Harla. México. 1997.
23. ROCCIATTI, Hernán. *Propiedad por pisos o por departamentos*. 3ª ed. Ediciones Depalma, Buenos Aires. 1975.
24. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil, (bienes, derechos reales y posesión)*. Tomo Tercero. 9ª ed. Editorial Porrúa. México. 1998.
25. SALLES BERGÉS, Marcelo. *Condominios*. Editorial Real Estate. México. 1999.
26. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. *Manual del Juicio de Amparo*. 2ª ed. Editorial Themis. México. 1998.
27. URRIBARRI CARPINTERO, Gonzalo. *El arbitraje en México*. University Of Oxford. México. 1999.

LEGISLACIÓN LOCAL E INTERNACIONAL.

1. Código Civil para el Distrito Federal.
2. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
3. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
4. Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

5. Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria de Santiago de Chile. 5 de diciembre de 1997.
6. Ley de Propiedad Horizontal de Venezuela.
7. Ley de Amparo.
8. Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

DICCIONARIOS, DOCUMENTOS Y PUBLICACIONES PERIODICAS.

1. Acuerdo por el que se crea la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 25 de enero de 1989.
2. Acuerdo mediante el cual se delegan a la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal, en los artículos 30 y 41 de la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, relativas a la conciliación y conflictos de carácter condominal, y el registro de administradores de condóminos publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 1993.
3. Informe Anual de Gestión de la Procuraduría Social del Distrito Federal 1997-2000. Licenciada. Ruiz Anchondo Patricia.
4. Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*. Editorial Porrúa. México. 1992. Tomo A-CH.
5. Manual de Organización de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de julio de 1989.
6. MARTÍNEZ MORALES, Rafael. *Diccionarios Jurídicos Temáticos*. Volumen 3. Derecho Administrativo. Editorial Harla. México. 1997.

PAGINAS EN INTERNET.

1. www.prosoc.gob.mx.
2. www.jornada.unam.mx.