



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

**"LA NECESARIA CREACIÓN DE TRIBUNALES DE
LO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MIGUEL RAMÍREZ BASURTO

ASESOR:

MTRO. CARLOS CÉSAR GUZMÁN ÁLVAREZ



MÉXICO , 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

“Un hombre puede tener todos los defectos del mundo,
Pero por ningún motivo debe
Ser malagradecido...”

A Dios

El inicio.

Por darme la vida, y con ella una nueva oportunidad de ser un hombre que
conozca el sentido del Derecho,
por que lo mas cercano a Él es precisamente... la justicia.

A mis padres

La investigación que tienen en sus manos, es fruto de mucho trabajo, se que nadie
como ustedes lo valoraran tanto, por que también son ustedes, parte de el
esfuerzo que se requirió para elaborarlo, Dios es grande y nos dio la oportunidad
de conocernos en este mundo si pudiera escoger unos padres de nuevo,
Ustedes serian los elegidos.

Juanita Basurto Mandujano

La mama mas mala del mundo ahora obtiene lo que siempre quiso para mi; Ya no
debe existir en tu corazón ningún remordimiento, ni tristeza por la interrupción de
mis estudios, solo alegría y tranquilidad por la culminación de mi carrera, gracias
mami por todo lo que me has dado, por tus ánimos, ruegos y oraciones que
imploraste y ofreciste a Dios, para concluir una de mis mas grandes metas ¡este
triunfo es tuyo, acéptalo,
Bendita seas, mami, te quiero mucho! siempre estarás presente en mi vida.

Miguel ángel Ramírez López

Papi (brujis) siempre estas presente en todo momento en mi vida, mejor amigo no
me pudo haber dado Dios, gracias por tu comprensión y por tu valiosa ayuda en

los momentos en que ya no podía con la carga de la escuela y el trabajo, gracias por las oraciones que ofreciste a mi nombre; vé en la culminación de mis estudios, el triunfo que es tuyo, gran parte de mi carrera y de la elaboración de la presente investigación te lo debo a ti, te quiero mucho papi.

A mi esposita

¡Tonyta, gracias! por tu paciencia y por tu ímpetu, por tus consejos, y tu ayuda, tu sabes lo que esto significa para mi, recuerdas cuando: "volví a nacer", para ser un profesionista igual que tu ¡gracias por tu amor y por todo lo que me has dado! no me equivoque al pedirte que fueras mi esposa ¡te amo como a nadie, eres grandiosa, Eres única, eres lo mejor que me ha pasado en la vida!,
¡Gracias por existir pepi!
Te amo.

A mi hermano

Tu ejemplo es base para continuar mis estudios, gracias por tu gran apoyo y por el ímpetu que me proporcionaste para concluir mi carrera, este trabajo es una muestra de que trate de ser siempre un buen ejemplo y que tú lo podrás superar.
Gracias a Dios por darme mi regalo de primera comunión.
¡Te quiero muchísimo!

A mi tía Reverenda Madre Dolores Ramírez Pérez+

Si pude tía, tarde pero concluí, gracias por tu ayuda en los momentos de examen, y por el legado que me proporcionaste, soy ahora un profesionista de bien
Gracias tía, allá en el cielo.
Te quiero mucho.

A mis abuelitos

+Manuelita Mandujano Rodríguez y Juan Basulto Bravo

Su primer nieto les ofrece este reconocimiento elevado al cielo, y presentado en la tierra, gracias por las bendiciones recibidas ¡este esfuerzo es suyo también!

A la UNAM

Madre eres tan generosa y grande que lo menos que podía esperar de ti es una
oportunidad mas, gracias

Por haber recibido a un hijo ausente y brindarme la maravillosa experiencia de
pertenecer a la máxima casa de estudios de México, y de ser orgullosamente
universitario,

México, pumas, universidad,

¡Gracias, Muchas gracias!

A la facultad de Estudios Superiores Aragón

Gracias por abrirme tus puertas y darme el cobijo que solo tú puedes dar, no te he
fallado

Gracias por formar profesionistas comprometidos con el país.

A mi asesor de tesis

Mtro. Carlos cesar guzmán Álvarez

Porque me enseñó el sentido de responsabilidad, y me brindo conocimientos útiles
en mi carrera, "El que comparte el conocimiento es un gran hombre y digno de
admiración".

Gracias maestro

A mis maestros

Desde el que me enseñó a leer y escribir, hasta el que me entrego mi última
calificación de licenciatura, el objetivo de su misión esta cumplido, ¡gracias!

A los abogados que me guiaron en el transcurso de mi tesis

Por orientarme y auxiliarme en mis dudas, gracias sin su ayuda hubiera hecho
nada. Gracias.

Al Sistema de Transporte Colectivo Metro

Ya que fue quien sostuvo mi carrera.

A todos mis compañeros de trabajo: inspectores que me comprendieron y
apoyaron en mis estudios,

¡No les falle!,

A los conductores que no perdieron la fe en mí y que en mi trabajo se ve reflejado
un logro que también es de ellos, gracias.

Al Escultismo

La responsabilidad, el compromiso, el valor y el servicio son tu mejor enseñanza.

228, 1, 18

Siempre listos.

Gracias.

**A ti Miguel que nunca te diste por vencido,
Felicidades.**

ÍNDICE

LA NECESARIA CREACIÓN DE TRIBUNALES DE LO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL

INTRODUCCIÓN.....	I
-------------------	---

CAPÍTULO 1

MARCO CONCEPTUAL E HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1.1 Descripción de los diferentes regímenes de propiedad.....	1
1.2 La propiedad.....	2
1.3 La copropiedad.....	16
1.4 La propiedad en condominio.....	27
1.5 Evolución histórica en México de la propiedad en condominio.	38
1.6 Naturaleza jurídica de la propiedad en condominio.....	61

CAPÍTULO 2

GENERALIDADES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.1 Constitución, modalidades y extinción del régimen de propiedad en condominio.....	72
2.1.1 Ruina del edificio.....	78
2.1.2 Destrucción del edificio.....	80
2.1.3 Reconstrucción del edificio.....	82
2.2 Propiedad exclusiva y bienes comunes.....	84
2.2.1 Derechos y obligaciones.....	89
2.2.2 Arrendamiento.....	95
2.2.3 Comodato.....	97
2.2.4 Derecho del tanto.....	98
2.3 La asamblea, supremacía y atribuciones.....	104

2.4 La administración.....	117
2.4.1 Nombramiento.....	118
2.4.2 Facultades.....	120
2.5 Comité de vigilancia.....	124
Reglamento.....	127
2.7 Cuotas.....	131

CAPÍTULO 3

CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

3.1 Controversias condominales.....	137
3.1.1 Causas frecuentes.....	139
3.1.2 La cultura condominal.....	152
3.2 Procedimientos en materia condominal ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.....	156
3.2.1 Procedimiento conciliatorio.....	158
3.2.2 Procedimiento arbitral.....	163
3.2.3 Procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.....	167
3.3 Sanciones previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.....	171
3.4 Procedimiento judicial para ejecución de acuerdos de asamblea, convenios o laudos suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal	177
3.4.1 Juicio ejecutivo civil.....	179
3.4.2 Juicio civil ante juzgado de paz.....	186
3.5 Propuesta de creación de tribunales de lo condominal.....	194

CONCLUSIONES	229
ANEXOS	236
GLOSARIO	24
	7
BIBLIOGRAFÍA	251

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se limita a una de las ramas del derecho, que se le denomina, derecho privado, disciplina jurídica de la cual emana el derecho civil; que se considera la rama mas importante del derecho privado, por lo que se le denomina *el derecho común* de una nación. Este regula materias tan variadas como el derecho de familia, *de propiedad*, de personas, de sucesiones, la mayor parte de contratos, etcétera. En virtud del orden de ideas, tomaremos de esta disciplina una de sus instituciones como es la propiedad.

La propiedad en condominio ha tenido en la actualidad un explosivo crecimiento, abordada por el Estado, mediante diversas instancias, requiere un estudio minucioso y serio estudio por parte de la comunidad estudiosa del derecho, toda vez que la propiedad es considerada como parte importante de los derechos que el ser humano tiene; en tal virtud el tema se justifica, ya que en la actualidad el ritmo vertiginoso de la sociedad requiere la existencia de proyectos de investigación, y con ello, las posibles soluciones a las problemáticas que en la propiedad condominal se presentan.

Por lo anterior presento un proyecto de investigación sobre la propiedad en condominio en el Distrito Federal, y que consideramos trascendental en el tema de la vivienda, buscando la protección de los derechos de los habitantes que se someten a este régimen de propiedad y demostrar que es necesario tener mayor fuerza coactiva para poder resolver los problemas vecinales. A fin de contar con los elementos suficientes para la presente investigación, es importante destacar que tendremos nuestro fundamento en el artículo 75 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

Desde la aprobación de la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, vigente a partir

del 22 de diciembre de 1954, reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, existieron problemas para su aplicación.

Dicha Ley, elaborada por el Licenciado Gustavo R. Velasco, con observaciones entre otros del doctor Manuel Borja Soriano y tomando como modelo la legislación de más de diez países era técnicamente excelente, sin embargo tenía una gran limitante interna, ya que el juicio ejecutivo civil, único procedimiento judicial que contemplaba, resultaba sumamente formal para resolver los pequeños conflictos, y otra externa, dada la lentitud de los juzgados de la época, que hacía que todo juicio resultara interminable.

Nuevamente, después de muchas correcciones que no fueron al fondo del problema, el día 31 de diciembre de 1998 se publicó la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Como era de esperarse, esta versión no solamente no terminaría con los problemas, sino que fue causa de muchos más y su vigencia muy corta, ya que en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de febrero de 2000 sufrió una gran reforma.

Sin embargo, en esas reformas se continúa reservando el derecho de los condóminos para resolver los problemas condominales ante una instancia judicial, que actuará de forma coercitiva. En este orden de ideas tenemos que entre los problemas más comunes y detectados son: el no pagar las cuotas de mantenimiento, se invaden áreas comunes, que bien pueden ser terrenos, sótanos, galerías, instalaciones deportivas incluso espacios destinados para el estacionamiento de vehículos; poseen mascotas que por su número, tamaño o naturaleza afectan las condiciones de seguridad, salubridad, o comodidad del condominio o de los condóminos y que en menor de los casos pueden causar molestias, pero en el mas grave de los supuestos, causar enfermedades; también se realizan obras, modificaciones y más aún edificaciones en el interior de las propiedades exclusivas, que claro está, afectan la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales que perjudican la estabilidad, seguridad, y comodidad

de los demás condóminos; así también, los departamentos o condominios, se destinan a otro uso muy distinto del que en un principio fueron destinados, y al que se menciona en sus escrituras.

Así pues, en este contexto sabemos que los convenios celebrados ante la Procuraduría Social, suponen la previa voluntad de las partes para cumplir las determinaciones que se dicten a través del laudo. Sin embargo, ocasionalmente las partes no cumplen de manera voluntaria con sus obligaciones, en este caso, el interesado en que se cumplan puede solicitar ante los tribunales competentes, se ejecute el convenio o el laudo, en cualquiera de las dos opciones que prevé este artículo.

Por lo anterior proponemos la creación de los Tribunales de lo Condominal, por que como podemos ver, después de acudir a la Procuraduría Social, tenemos la oportunidad de solicitar la protección del Órgano Jurisdiccional, como se menciona en el artículo 75 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, y que por medio de ellos, se aplique coercitivamente la ley para ejecutar los laudos o convenios y en una sola instancia resolver todo el conflicto logrando con esto que la justicia sea mas ágil.

En este orden de ideas se propuso la hipótesis siguiente, misma que fue probada durante el proceso de investigación: “Si una vez agotados los medios para poder exigir el cumplimiento de un laudo o convenio celebrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal tenemos que asistir al poder judicial a través de los tribunales civiles competente para que por medio del juicio ejecutivo civil o vía de apremio se cumpla lo pactado de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, luego entonces se deben crear tribunales de lo condominal para poder resolver los conflictos que se presenten bajo la modalidad de la propiedad señalada.

En este contexto se presentaron como objetivos, los cuales fueron cumplidos en su totalidad durante la realización de la investigación, los siguientes:

1. Analizar el marco conceptual e histórico del Régimen de Propiedad en Condominio.
2. Estudiar el marco jurídico del Régimen de Propiedad en Condominio.
3. Analizar las controversias y procedimientos en el Régimen de Propiedad en Condominio.
4. Proponer la creación de los Tribunales de lo Condominal.

Para el desarrollo de la presente investigación, fue necesario tomar en consideración las obras literarias de los diferentes autores concedores de la materia, con respecto a los métodos en virtud de lo anterior utilizaremos el método histórico que nos permitió conocer el desarrollo y reformas así como las características de la Propiedad en Condominio, en esta tesitura también se manejó el método descriptivo, a efecto de diferenciar los diferentes regímenes de propiedad; del mismo modo se empleó el método sistemático-jurídico que nos permitió interpretar correctamente los preceptos legales relacionados con el régimen condominal; se aprovechó el método deductivo dado que nuestro estudio comenzó por aspectos generales y aterrizó en situaciones particulares de la institución en comento.

Cabe mencionar que se utilizó la técnica de investigación documental y de campo, en este último apartado fueron de gran importancia, para el enriquecimiento del trabajo las entrevistas al Lic. Arturo Labastida Contreras, Jefe de la Unidad Departamental de Atención a Unidades Habitacionales de la delegación Tláhuac; a la Lic. Graciela Robles Plasencia, Subdirectora de Orientación y Quejas de la Procuraduría Social; y al Lic. Juan de Dios Izquierdo Ortiz, Subprocurador de Orientación, Quejas y Conciliación de la Procuraduría Social, con la finalidad de obtener la suficiente información y se dieran resultados, de tal suerte que pudimos estar en aptitud de probar la hipótesis planteada.

Por último, en la presente investigación se establecerán en el capítulo 1, aspectos relevantes del marco conceptual e histórico tales como los diferentes regímenes de propiedad, la copropiedad, y claro de manera sustancial la propiedad en condominio. En este sentido es menester saber como ha ido evolucionando históricamente esta modalidad, sin omitir su naturaleza jurídica.

En este orden de ideas, en el capítulo 2 encontraremos las generalidades del régimen de propiedad en condominio, así, estableceremos la manera de constituirlo, explicando de paso las modalidades, su extinción y su repercusión, explicando los supuestos de la ruina del edificio, la destrucción, y su reconstrucción. En este contexto la investigación también contempla la propiedad exclusiva y los bienes comunes de los condóminos, mostrando sus derechos y obligaciones, de entre los que más destacan para efectos de la materia, el arrendamiento, el comodato, y el derecho del tanto.

En la presente investigación no podemos olvidar que debe existir un órgano regulador de las acciones del condominio y de la marcha y buen funcionamiento del edificio para lo cual insertamos el tema de la asamblea explicando ágilmente la supremacía y sus atribuciones, y la relación que lleva con la administración, especificando sus generalidades, que son el nombramiento y sus facultades, y sus órganos auxiliares como son el comité de vigilancia y el reglamento del condominio, en esta tesitura se abordó un tema por demás importante el de las cuotas.

Bajo estos argumentos, se incluyó en el capítulo 3 las controversias y procedimientos que se siguen bajo este régimen de propiedad; luego entonces, en el tema de las controversias condominales se remarcaron las causas más frecuentes y de cómo la cultura condominal puede subsanar las relaciones entre condóminos y su importancia dentro del edificio, de igual forma señalamos los procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal avocándonos a los puramente de materia condominal, como son procedimiento conciliatorio,

procedimiento arbitral, y por supuesto el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, enumerando además las sanciones previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sin excluir el procedimiento judicial para ejecución de los acuerdos de asamblea, convenios o laudos, suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, explicando también cuales y como son estos procedimientos reflejados en el juicio ejecutivo civil, y el juicio civil ante juzgado de paz.

Como consecuencia de la investigación culminamos con la propuesta base de nuestra tesis: “la necesaria creación de Tribunales de lo Condominal en el Distrito Federal” por ello fue necesario establecer la importancia del poder judicial en cuanto a la especialización, sus ventajas y la manera en que se puede reformar la legislación vigente para dar nacimiento a esta instancia, para que sea parte importante y de gran utilidad para aplicar la ley y finalmente aplicar lo que dicta la máxima jurídica “justicia es dar a cada quien lo que le corresponda”.

“LA NECESARIA CREACIÓN DE TRIBUNALES DE LO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL”

CAPÍTULO 1

MARCO CONCEPTUAL E HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1.1 Descripción de los diferentes regímenes de propiedad

El régimen de propiedad en condominio es en la actualidad una institución jurídica de gran importancia en el campo del Derecho, toda vez que se ha convertido en herramienta necesaria, como una viable solución a la explosión demográfica y a la falta de vivienda existente en el Distrito Federal, esta modalidad de propiedad permite aprovechar los espacios, por lo que las unidades habitacionales o conjuntos urbanos en su gran mayoría se encuentran sometidos al régimen de propiedad en condominio, en este contexto es necesario su estudio a efecto de detectar problemas que se suscitan con la finalidad de proponer alternativas de solución factibles que permitan a todos los individuos que se encuentran sujetos a vivir en paz y armonía.

Para lograr el objetivo de una convivencia sana, y en paz, debemos entender lo que es un régimen, ya que bajo este precepto podemos entender nuestros derechos y obligaciones, tomado desde el punto de vista jurídico, referiremos el concepto del diccionario de Derecho del maestro De Pina Vara y entiende por régimen: “al sistema o forma de gobierno a que corresponde la constitución de un estado”¹. Creemos que este concepto se puede aplicar perfectamente a los regímenes de propiedad, copropiedad y propiedad en condominio, toda vez que se esta sujeto a una forma de aprovecharla principalmente como modalidad jurídica, que fija los lineamientos bajo las cuales se establecerán los derechos y obligaciones de los sujetos que se adhieran a cualquiera de sus modalidades.

¹ DE PINA Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa. México 2005. Pág.435.

En este contexto en el régimen de propiedad en condominio, se debe comprender que éste se configura por la composición de dos derechos reales que son la propiedad y la copropiedad, que originan y forman su regulación. Con base en lo anterior, creemos importante desarrollar los conceptos de propiedad, copropiedad, y desde luego la propiedad en condominio, y al delimitar cada concepto por separado y entender las diferencias esenciales de cada una de ellas, tendremos una noción general de su trascendencia y funcionamiento en la vida jurídica de nuestros tiempos y su aplicación en el Distrito Federal.

1.2 La propiedad

La propiedad, a lo largo de la historia del ser humano, ha sido el factor de innumerables actos que han marcado el rumbo de la historia, es en este punto que debemos comenzar el estudio del presente trabajo a fin de conocer su evolución y trascendencia, y la importancia de los forjadores de esta institución jurídica, denominada propiedad en este contexto debemos iniciar por aludir a sus comienzos en el derecho romano que es sin duda el momento clave de nuestro derecho, abordando otras épocas no menos importantes, por tanto no nos ocuparemos de otros momentos más antiguos, toda vez que para efectos de nuestro trabajo no tiene mayor importancia, en virtud de que nos desviarían de nuestro objetivo.

Así pues, las fuentes romanas no nos proporcionan una definición del derecho de propiedad; ni siquiera utilizan una terminología uniforme para designar este concepto y llegamos a encontrar los terminos *dominium*, *mancipium*, y *proprietas*, y los comentaristas condensaron el derecho de propiedad en la breve formula *ius utendi, fruendi, abutendi*. Y también se puede añadir un cuarto que es el *ius vindicando*, que no es otra cosa que el derecho de reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores, es por ello que la consecuencia directa de la circunstancia, de que la propiedad, es el derecho real por excelencia, y por lo tanto se puede oponer a terceros.

Atendiendo a los conceptos de *dominium* y *proprietas*, tenemos que son términos que aparecen al final de la república con carácter técnico ya que como mencionamos no existía una palabra para designar a la propiedad². En este orden de ideas, tenemos que existen dos especies; la propiedad quiritaria *dominium ex iure quiritium* reconocida por el *ius civile*, que era reservada para los ciudadanos romanos y podía recaer sobre muebles y fundos itálicos, y su defensa procesal era la *rei vindicatio*. Se encontraba también lo que era la propiedad *bonitaria* o *res Mancipi*, ésta, debía adquirirse por medio de la *mancipatio* o *in iure cessio*, y si se adquirían mediante simple *traditio*, el adquirente no se hacía propietario *quiritario* de la cosa, es decir el derecho civil no le reconocía tal propiedad, y se le llama así, ya que esta era protegida por el pretor y de igual forma protege al que adquirió de un propietario *quiritario*, sin observar las formas del derecho civil. También existía la llamada propiedad provincial que eran los fundos que se encontraban situados en las provincias³.

Atento a lo anterior, mencionaremos que para adquirir la propiedad dentro de la *Addictio* es decir por medio de la *in iure cessio*, se desarrollaba en una especie de juicio o litigio ante el pretor o gobernador provincial y se presentaban el cedente y el adquirente; también existía la pública subasta en donde el pretor atribuye la propiedad a quien hizo la mayor oferta; también se hacían asignaciones conocidas como la *assignatio* y estas eran de tierras públicas a particulares, y como sabemos el pueblo romano era agricultor, pero no hay que olvidar que también eran guerreros y por este medio también adquirían la propiedad, por medio de la distribución del botín de guerra que hacía el general; y por último no podía faltar la adjudicación que se daba en los juicios divisorios. Otro de los medios para adquirir la propiedad era la *Mancipatio*, acto solemne que se utilizaba para la adquisición de personas libres o esclavas. También la posesión testamentaria se conocía como *legatum per vindicationem* donde el testador atribuye

² Cfr. Cfr. PADILLA Sahagún, Gumesindo. Derecho Romano I. Editorial McGraw-Hill. México 1999. Pág. 83.

³ Cfr. PADILLA Sahagún, Gumesindo. Derecho Romano I. Editorial McGraw-Hill. México 1999. Pág. 83.

directamente la propiedad al legatario. Como podemos observar muchas de las formas aun tienen fuerte presencia en la actualidad y continuaron así del Derecho romano hasta la edad media⁴.

Es importante considerar que el Derecho romano dejó precedentes en la forma de adquirir la propiedad y mucho de ello continuó en el estado feudal, la propiedad y el dominio otorgaban imperio en todo el Estado, mismo que 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 establecieron en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado, continuando así la evolución de la propiedad hasta llegar a tiempos más modernos.

En cuanto a la evolución de la propiedad, ésta alcanzó límites inimaginables en especial en los conflictos bélicos, así tenemos que el concepto de propiedad de la época feudal, llega hasta la revolución francesa con todo un conjunto de privilegios. A partir de entonces se le dio el derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculado con toda influencia política. De esta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que es simplemente un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el Derecho romano.

Cabe destacar, que la base, en el inicio de la propiedad tanto en el Derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad a favor del individuo, para sus intereses personales; este concepto individualista, tiene como base la tesis de que la

⁴ Cfr. PADILLA Sahagún, Gumesindo. Derecho Romano I. Editorial McGraw-Hill. México 1999. Pág. 86.

propiedad es un derecho natural innato subjetivo, anterior al derecho objetivo que el Estado y la Ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y por consiguiente, desconocer o restringir, lo anterior ha quedado plasmando no sólo en ideas subjetivas sino en ordenamientos jurídicos que también han dejado precedentes en muchas legislaciones civiles de nuestros tiempos, tal es el caso del Código Napoleón, en el que se toma en cuenta un fundamento filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa y que este hecho es inviolable. Se reconocen así los tres elementos clásicos: *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*, y principalmente, se hace hincapié en que la propiedad es un derecho absoluto.

También debemos mencionar y como es sabido, el Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre, tuvieron una marcada influencia en las legislaciones europeas y después en las latinoamericanas, de manera que los códigos que se promulgaron en el siglo XIX tomaron como tipo este concepto napoleónico de la propiedad, que en el fondo es un concepto romano si se prescinde de su fundamentación filosófica.

En este contexto de ideas es precisamente que los anteriores ordenamientos influyeron en muchas legislaciones, y también en nuestros ordenamientos, en nuestro derecho siempre se nota una característica especial digna de llamar la atención: no obstante la influencia enorme del Código Napoleón y su fama mundial; y de que se vino reconociendo en este como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad, nuestro código de 1870 consagra una definición por la cual se dice que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes”.(Art. 827)⁵.

En virtud de la influencia en las ideas principales que se tomaron para definir la propiedad, ya no sólo son tomadas de las que se inicia con los códigos de 1870 y 1884, no son una reproducción del concepto napoleónico solamente sino que

⁵ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

introducen una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo antepasado, mas si se considera que es en el año de 1870 cuando se limita el concepto legal que dio carácter absoluto al dominio. Mismo que se debe comprender, que debido a su importancia en la vida cotidiana, es susceptible de recibir ataques por parte del Estado.

Pues bien, precisamente en artículos posteriores del mismo código, se recuerda el concepto napoleónico, al declarar en el artículo 730 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.

Sin lugar a dudas, en esta explicación de las ideas principales del derecho de propiedad a través de la historia, encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público que pueda llevar no solo a la modificación, sino incluso a la extinción total del derecho mediante expropiación.

Es de todos conocido el significado de la palabra expropiación y en la constitución vigente se declara que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como que las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización lugar de la palabra "previa", usa la palabra "mediante" al hablar de indemnizaciones en las expropiaciones. Esto implica que tal indemnización puede ser anterior, concomitante o posterior a la expropiación, y solo basta recordar que en la carta magna, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos lo señala en el artículo 27.

Como hemos visto la propiedad ha sido causa de diversos criterios, conceptos, y controversias; sin embargo también ha sido protegida por diversos ordenamientos que con el paso del tiempo ha dado carácter a la actual forma y concepción de la propiedad logrando que la misma, se consolide como un derecho mediante el cual giran gran parte de la economía y de la actividad del ser humano; no obstante, el derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en las

ideas de Duguit y su expresión legislativa, entre nosotros, en el artículo 27 constitucional y en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928. Uno de los autores que en nuestro concepto ha expuesto mejor la crítica a la doctrina individualista, y al propio tiempo ha formulado un concepto de propiedad que esta de acuerdo con las nuevas orientaciones del derecho, quien estudio las transformaciones sufridas por diferentes instituciones jurídicas del derecho privado a partir del Código Napoleón, ya antes mencionado, y en el que se plasma en su articulado referente a la propiedad la preocupación de su protección y del mismo poseedor.

Por tanto y en virtud de los estudios realizados al respecto considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, por lo que el hombre jamás ha vivido fuera de ésta, y por tanto, es inadmisibles imaginario como ocurre solo en hipótesis en el contrato social de Rousseau, en estado de naturaleza, aislado, con sus derechos absolutos, innatos, y posteriormente celebrando un pacto social para unirse a los demás hombres y limitar, en la medida necesaria para la convivencia social, aquellos derechos absolutos.

En este orden de ideas mostraremos el concepto de varios autores para tener una perspectiva general y sobre todo diferentes posturas, pero con una idea en común, y comenzaremos con el maestro Rojina Villegas quien afirma que: “la Propiedad es un derecho real que su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla y disfrutarla y disponer de ella, sin mas limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley”.⁶

Sin embargo, es precisamente que la propiedad es tratada por algunos autores como lo hace notar el maestro Padilla Sahagún al hacer referencia a lo que

⁶ CD. Diccionario Jurídico 2000, DJ2K. Ediciones Raúl Juárez Carro. México 2000.

menciona Schulz, quien sostiene que “la expresión Derecho real para significar el derecho sobre una cosa, es acuñado por los intérpretes; modernamente la propiedad es tenida como el derecho real por excelencia”.⁷

Claro es que debemos entender que la significación gramatical de la palabra propiedad nos indica su adherencia a un sujeto que en materia jurídica no puede ser más que un ser humano, o entidad formada por seres humanos, y es entonces en donde entendemos que la palabra propiedad, cuando se refiere a alguien, indica algo que nos es ajeno, que se carece de derecho sobre este y mas aun a las limitaciones de que es sujeto el individuo que tiene alguna propiedad, en este tenor debemos encontrar similitud al concepto que nos da Bonnacase: “la propiedad es el derecho real tipo, en virtud del cual en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por actos materiales o por actos jurídicos de todas las utilidades inherentes a una cosa.”⁸

Atendiendo a los anteriores conceptos en cuanto a la referencia hecha del derecho real, debemos dar un concepto del mismo y que se entiende como la facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y en donde no haya un sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda dirigirse. Pero realmente entendemos lo que es un derecho real veamos que nos señala Bejarano Sánchez al referirnos que el Derecho real no es otra cosa sino “la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa”.⁹

De igual manera también Efraín Moto Salazar nos dice que “el Derecho real es la facultad que concede a la persona un poder directo e inmediato sobre una cosa para disponer y gozar de ella, con exclusión de los demás y que trae para los

⁷ PADILLA Sahagún, Gumesindo. Op. Cit. Pág. 75.

⁸ DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa. México 1999. Pág.290.

⁹ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Oxford México. 1999. Pág. 3.

que no son titulares del derecho la obligación de abstenerse de perturbar al titular en el goce del mismo”.¹⁰

Con base en lo anterior debemos saber que el objeto de los derechos reales *valen erga omnes*, imponen consiguientemente a todos la obligación siempre negativa de respetar el derecho del titular. Sin embargo “el derecho real no se puede definir como una relación entre un hombre y una cosa, porque las relaciones jurídicas solo son concebibles entre personas y no entre personas y cosas”.¹¹

Por otro lado y en función de la materia que nos ocupa y sabiendo que hay distintas especies de derechos reales entraremos de lleno a lo que es el derecho real por excelencia que es la propiedad, ya que como debemos saber es esencial junto con la copropiedad para la formación de la propiedad en condominio.

Para poder comprender ahora bien y de manera específica lo que es la propiedad, una vez entendido el concepto de Derecho real, podemos abordar los conceptos de diversos autores para tener una visión más amplia del mismo, que si bien cada uno utiliza su forma de describirla todos coinciden en que es un derecho de todo ser humano.

Estudiando y advirtiéndolo desde un punto de vista etimológico, la palabra propiedad proviene del latín *proprietas* misma que a su vez, es una derivación de *proprium* equivalente a la pertenencia de una persona o que es propio de ella, locución que viene de la raíz *prope* que significa cerca.

En este sentido y atendiendo a las definiciones el maestro Gutiérrez y González le da a la propiedad el concepto de “el derecho mas amplio, para usar, gozar y

¹⁰ MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de derecho. Editorial Porrúa. México 1997. Pág. 199.

¹¹ DE PINA VARA, Rafael. Op. Cit. Pág. 242.

disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época”.¹²

Continuando en este orden de ideas Víctor Scialoja coincide con el concepto anterior y efectivamente establece que la propiedad “es una relación de derecho privado, en virtud de la cual, una cosa como pertenencia de una persona, esta completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno”.¹³

Reafirmando los conceptos de propiedad Guzmán Araujo mas contemporáneo aun, nos refiere que “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 fijen las leyes”.¹⁴

Sin olvidar la concepción original de la propiedad, Ennecerus señala que “el propietario de una cosa en tanto la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión”¹⁵.

Es importante señalar que las anteriores ideas corresponden a lo que son los conceptos de algunos doctrinarios pero en la ley vigente y atendiendo a la anterior idea de propiedad, el código civil del Distrito Federal, nos menciona en su artículo 830, que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Entendemos entonces que el régimen de propiedad es la forma tradicional por medio del cual un individuo,

¹² GUTIÉRREZ Y González, Ernesto. El patrimonio “el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad”. Editorial Porrúa. México 1995. Pág. 257.

¹³ BARBERO, Domenico. Sistema de derecho privado. Volumen II ediciones jurídicas Europa-América, buenos aires 1967. Pág. 218.

¹⁴ GUZMÁN Araujo, Gerardo. El condominio “su constitución, compraventa, y administración”. Editorial Trillas, México 1990. Pág. 15.

¹⁵ ENNECERUS Ludwing, Kipp y Wolf. Tratado de derecho civil. Editorial Bosch, España 1955. Pág. 190.

denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes y es la necesidad del mismo ser humano lo que nos sustentan estas ideas.

No omitimos señalar que con base en lo anterior recordemos a Castán Tobeñas que nos menciona que "el fundamento de la propiedad, esta en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas, familia, corporaciones, sociedad pública, que precisan la aprobación de las cosas del mundo exterior útiles a la subsistencia y progreso de unos y otras."¹⁶ Es entonces que debemos saber que la propiedad como derecho general humano es una institución consagrada por la ley natural y que el derecho de propiedad privada constituye una derivación del derecho natural si no por deducción, si por lo menos por determinación, como lo vemos en la actualidad apoyado en la tradición que tenemos utilizando un régimen, que es de la propiedad.

Entendamos entonces que un régimen es una forma de gobernarnos, o de someternos a diversos ordenamientos, o, lo que es lo mismo, la forma legal que la propiedad adopta en cada sociedad política, y para ello, el *régimen de la propiedad*, no puede presentar un carácter inalterable, ya que ha de obedecer a circunstancias variadas y complejas. Mas no por ello este régimen es un creación arbitraria de la voluntad social que no este sometida a normas racionales, sino al contrario, sí se basa en reglas y ordenamientos; pero recordemos que para que un régimen de propiedad sea bueno y justo ha de reunir estas primordiales condiciones:

- a) Ha de estar de acuerdo con las exigencias del derecho natural.

- b) Ha de acomodarse a la situación, económica y social, del país en que haya de regir.

¹⁶ MAGALLÓN Ibarra, Jorge Mario. Derechos del propietario "colección nuestros derechos". Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México 2002. Pág. 5.

c) Ha de orientarse a la armonía entre los intereses y derechos de los particulares, propietarios privados y el bien común de la sociedad.¹⁷

Cabe destacar, que de las anteriores condiciones, surgen las bases que debemos aplicar para el óptimo funcionamiento de la sociedad, por lo que nos dice Hernández Gil respecto a la propiedad que es un derecho privado que cumple una función social. Y nosotros creemos que la propiedad no es una función social meramente; no se disgrega y se disuelve en meras obligaciones y deserciones, es el derecho en si, mas fuerte, la mas plena posesión que el hombre puede ejercer sobre las cosas; pero, por lo mismo, es también el derecho que a aquel que recibe sus beneficios le impone mayor numero de deberes, recordemos que en 1913 Gustavo Desbuquois mencionaba que es un error decir: la propiedad es una función social y que mas bien la propiedad tiene una finalidad, una tendencia dirigida al bien de la sociedad por ello se debe decir que la propiedad tiene una función social basada en los propios derechos del hombre que para fines del presente trabajo entendimos ya como derechos reales.¹⁸

Con base en lo anterior podría pensarse validamente que la definición de la propiedad debe contener la participación de las dos posiciones anotadas, es decir, aludir a su carácter innegable de derecho real en combinación y conciliación con la también innegable función social a atenderse con el propio derecho de propiedad que lo caracteriza.

Ahora bien tratándose de una función social debemos entender que es relacionado a la sociedad, y que por tanto también se debe tener una limitante para no rebasar el orden, pero sobre todo no romper ese régimen ya aludido, el de la propiedad pero sobre todo delimitar el dominio que cada persona tiene de su propiedad.

¹⁷ Cfr. MAGALLÓN Ibarra, Jorge Mario. Op.Cit. Pág. 15.

¹⁸ Cfr. DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Pág. 117.

En este orden de ideas no debemos considerar a la propiedad como sinónimo de dominio, ya que debemos entender la palabra dominio como un conjunto de facultades que sobre la cosa en propiedad corresponden a su titular.

En este sentido Felipe Clemente de Diego afirma que “no es lo mismo propiedad que dominio aunque el lenguaje usual y en el de las leyes se tomen como sinónimos, pues aquella representa el género, o sea, la relación total que el hombre mantiene con la naturaleza para satisfacer las necesidades corporales, aunque es claro que significa también cada una de las relaciones particulares en que se desarrolla, en tanto que el dominio representa la especie, es decir, una de las relaciones interiores, y por tanto, la mas extensa y compleja, la que mas amplio poder se le atribuye a su titular”.¹⁹

Por el contrario Castán Tobeñas afirma que son sinónimos la propiedad y dominio, sin embargo se distingue que la primera pertenece a una concepción de índole jurídico-económica, mientras la segunda refiere a un concepto técnico-jurídico.

Debemos mencionar en este contexto que Arturo Yungano establece tres principales caracteres del dominio:

- a) Absoluto. El derecho real del dominio es absoluto, pero debe ejercerse de manera regular; de tal modo que el dueño tendrá derecho a servirse, usar y gozar la cosa conforme a un ejercicio regular.
- b) Amplitud. Es el derecho más amplio del señorío que se tiene sobre una cosa. En este caso el propietario es dueño de la cosa con todos sus accesorios frutos y productos.

¹⁹ DE PINA, Rafael. Elementos de derecho civil mexicano. Editorial Porrúa México 1999. Pág. 64.

- c) Perpetuidad. No se pierde por desuso o por el ejercicio de la posesión por parte de un tercero, a menos que se de el supuesto de usucapión.²⁰

En la práctica jurídica debemos entender el dominio como especie y la propiedad como género, y es en este contexto en que se nos maneja las limitaciones al derecho de la propiedad que no son otra cosa que las prohibiciones de la ley en función del interés público.

Es por eso que el derecho de propiedad que todos tenemos, no es totalmente absoluto ya que también existen otros individuos en igualdad de condiciones, por lo que podemos decir que tenemos limitaciones a la propiedad, luego entonces esas limitaciones se hacen extensivas para todos los que tenemos alguna propiedad, con relación al tema de la propiedad en cuanto a su limitación, el maestro Gutiérrez y González nos enuncia lo siguiente: “la limitación es la carga positiva , o bien la abstención que el legislador impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general”²¹ por lo que debemos saber cuales son estas, y que dentro de este régimen podemos mencionar las que se encuentran en el Código Civil para el Distrito Federal de 1928 y que son:

- a) En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio. Artículo 839.
- b) 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. Artículo 840.

²⁰ Cfr. MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. Cit. Pág. 110.

²¹ Cfr. GUTIÉRREZ Y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 314.

- c) También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad. Artículo 842.
- d) 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. Artículo 843.
- e) 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 con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial. Artículo 845.
- f) 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. Artículo 846.
- g) 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. Artículo 851.
- h) La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las propiedades. Artículo 852.

- i) 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. Artículo 853.

Sin lugar a dudas las definiciones y conceptos que hemos vertido en este apartado han sido eficaces y por tanto aceptables, en la inteligencia de habernos aportado una serie de elementos que nos permiten considerar que con ellos será posible comprender y discernir el derecho real de la propiedad.

Por último será necesario que aportemos nuestro concepto toda vez que con ello reafirmaremos algunas ideas que se vierten respecto a esta figura jurídica por lo que desde nuestro muy particular punto de vista, la propiedad es el Derecho real que tiene una persona de disponer, usar y aprovechar, directamente y con toda libertad, cualquier bien, considerando las limitaciones legales, y con la respectiva obligación, que conlleva los demás sujetos de la abstención de molestar al propietario en su titularidad.

1.3 La copropiedad.

Como se mencionó en el apartado temático de la propiedad y en virtud del tema principal que nos ocupa, el cual es la propiedad en condominio, toca ahora hacer un estudio de la copropiedad, en la inteligencia de ser otra parte importante de nuestro tema toda vez que ambas, propiedad y copropiedad, son parte fundamental para la creación del condominio; y por lo tanto no se debe confundir a la copropiedad con la propiedad en condominio, ahora bien, la copropiedad es el derecho que tienen dos o mas personas sobre una misma cosa, y que pertenece a varias personas que la poseen en común, recibiendo dichas personas el nombre de copropietarios, es decir, hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Lo anterior, según la legislación que hace referencia a este concepto es el Código Civil para el Distrito Federal del 2000 (vigente) y lo encontramos específicamente en el LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES, TÍTULO CUARTO DE LA PROPIEDAD, CAPÍTULO VI DE LA COPROPIEDAD, Artículo 938; en el podemos encontrar los lineamientos para esta figura o régimen jurídico, debemos entender entonces a la propiedad como el derecho individual de una persona, y en la copropiedad como el derecho de varias personas a disfrutar sin división de alguna cosa, y por ello es que la propiedad en condominio puede surgir de la fusión de estas últimas.

Es evidente que la copropiedad es un régimen jurídico al que se somete el derecho de propiedad sobre una cosa, perteneciente a varias personas a quienes corresponde de ella solamente una parte alícuota, ideal, o abstracta; debiendo atender por la característica de alícuota, a una parte proporcional en la que puede dividirse con exactitud un todo, y esto lo podemos ver también en la propiedad en condominio. Pero para darnos una idea de lo que se considera como copropiedad veamos lo que varios autores nos mencionan, al respecto, el maestro Gutiérrez y González nos dice que la copropiedad “Se trata en verdad de una forma especial del derecho real de la propiedad; lo normal es que el derecho real en estudio es exclusivo de una sola persona, y se verá cómo por excepción puede ser más de una. La copropiedad tampoco es un derecho real diverso al de la propiedad. La copropiedad por otra parte se puede presentar como una situación accidental del derecho de propiedad, y por ello temporal, pero también puede suceder que esa situación derive de la naturaleza misma de la cosa sobre la cual recae el derecho real, y entonces se presenta la llamada copropiedad forzosa”.²²

En este orden de ideas Roberto de Ruggiero nos proporciona el siguiente concepto de copropiedad: “ Una cosa puede ser propiedad de una sola o de varias personas; cuando esto ocurre se habla de condominio o copropiedad, o, en

²² GUTIÉRREZ y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 352.

sentido mas general, de comunidad, y también de propiedad colectiva; esta modalidad dominical esta regida por reglas distintas de las que se refieren al dominio individual y varían en los distintos casos según la peculiar naturaleza que la relación de pertenencia de la cosa a una pluralidad de personas puede ofrecer”²³.

Así pues, respecto a la copropiedad Antonio de Ibarrola sustenta que: “la copropiedad, propiedad indivisa, o comunidad de bienes no es sustancialmente distinta de la propiedad individual, es un accidente de esta, es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual poseen una parte ideal que se denomina parte alícuota, los dueños no pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta de la cosa hay unidad en el objeto y pluralidad de sujetos”²⁴.

De igual forma Gerardo Guzmán Araujo nos da también su concepto de copropiedad: “existe en aquellos casos en que dos o mas personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Es importante subrayar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son en *pro indiviso*”²⁵.

En lo que toca a Gert Kummerow menciona que “la copropiedad designa la comunidad de un derecho real (calificado): la propiedad atribuida a varios sujetos sobre cosas especificas y determinadas como lo señala De Buen, la copropiedad o condominio involucra la existencia de diversos dueños de una misma cosa.”²⁶

En este sentido y para tener una mejor visión y comprensión de la copropiedad mencionaremos lo que nos dice el diccionario jurídico del maestro Rafael de Pina

²³ DE RUGGIERO Alberto. Instituciones de derecho civil. Tomo I “introducción y parte general, derecho de las personas, derechos reales y posesión”. Editorial Reus. Italia 1979. Pág.578.

²⁴ DE IBARROLA Antonio. Op. Cit. Pág. 405

²⁵ GUZMÁN Araujo, Gerardo. El condominio “su constitución compraventa y administración”. Editorial trillas. México 1990. Pág.15.

²⁶ KUMMEROW, Gert. Derecho Civil “Bienes y Derechos Reales”. Mc Graw Hill. Venezuela, 1997, Pág. 271.

Vara al exponer que la copropiedad es: “la propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa”²⁷.

Atento a lo anterior, deducimos que “los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta porción, es decir, sobre parte alícuota; pero no debemos olvidar que la legislación vigente es fundamental para poder disfrutar de ese derecho así pues, en el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal de 1928, vigente, nos da el siguiente concepto legal: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”²⁸

Así, en el derecho mexicano, se adoptó la teoría clásica en donde se explica esta figura jurídica no como el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta proporción a la que se le da el nombre de parte alícuota. Sin embargo, esta teoría fue influida por la concepción alemana, al reglamentar la formación de una colectividad para ciertos efectos sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica.

Haciendo un sencillo análisis de los conceptos anteriores encontramos de forma continua el concepto de parte alícuota misma que debemos entender como un todo que está dividido en partes iguales, y tratándose de la copropiedad la parte alícuota de cada uno de los copropietarios divide el derecho de propiedad y no a la cosa sobre la cual recae.

Luego entonces, veamos que la parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se

²⁷ DE PINA, Vara Rafael. Diccionario de derecho. Editorial Porrúa. Cuadragésima edición. México 2005. Pág.196.

²⁸ Cfr. INSITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNAM. Diccionario jurídico mexicano. “Tomo A-CH”. Editorial Porrúa. México 2000. Págs. 750 y 751.

expresa por un quebrado y que permite establecer que cada molécula de la cosa pertenece a una participación de todos y de cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos; pero que finalmente forma parte importante de la copropiedad.

Atendiendo a la idea general de parte alícuota veamos por ejemplo, que dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales, entonces la parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades, a los copropietarios, sino que sabemos que existe nuestra mitad como parte alícuota, pero no la podemos dividir.

De los anteriores principios o reglas deducimos que, 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 su derecho. La ley determina que cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios, se reputa que cada uno tiene iguales derechos, salvo prueba en contrario, es decir, es una presunción *juris tantum*²⁹.

Por lo que se refiere a los actos de dominio de la cosa en copropiedad debemos entonces abordar a los derechos y obligaciones de los condueños por lo que en este orden de ideas mencionaremos que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde, y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir a otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal; debemos entender que todos los copropietarios tienen el derecho de propiedad sobre la cosa común, cabe mencionar entonces que la concurrencia de los partícipes tanto en los beneficios como en los cargos será proporcional a sus respectivas porciones.

²⁹ Cfr. GUTIERREZ Y González, Ernesto, Op. Cit. Pág. 352.

Luego entonces, cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad ni impida a los propietarios usarla según sus derechos, todo copropietario tiene derecho para obligar a los copartícipes a contribuir a los gastos de la conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación los que renuncien a la parte que les pertenece en el condominio. Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás hacer alteraciones en la cosa común aunque de ella resulten ventajas para todos. Pero el efecto de enajenación o de la hipoteca en relación con los dueños, está limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad, claro está que es por demás recordar que éstas acciones estarán fundadas en la ley y es esta última precisamente quien dirá quien tiene ese derecho y cual es su limitante, así como la forma y procedimiento en que se hará dicho acto.

Uno de los actos que se pudieran realizar, es el de ejercer el derecho del tanto del que los condueños gozan, es decir aplicar la facultad que por la ley o por costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a otros compradores y por el mismo precio. Así pues, el derecho de tanto supone en el vendedor la obligación de avisar la venta a la que tiene tal derecho antes de efectuarla a otra persona. Conforme a lo anterior, para que un condueño pueda vender la parte que le corresponde de la copropiedad, tiene la obligación de avisar primero y de proponer a los copropietarios la venta que se propone y después ofrecerla a terceros contratantes lo que podría llegar a ser una especie de concurso. En la copropiedad, la ley previó el derecho de tanto, fundándose en la utilidad social de conservar los bienes de la familia, de no dividir excesivamente las propiedades y de consolidar los derechos.

Atendiendo a la utilidad que se le puede dar a la copropiedad así como las situaciones en que podrían terminar con la copropiedad tenemos diversas formas en que esta se presenta tal es el caso de las copropiedades voluntarias y forzosas y en este contexto existe un principio fundamental en esta materia el cual dicta

que 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, ahora bien, se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le agrada, a no ser que exista un pacto estableciendo copropiedad temporal; en este caso debe respetarse el término señalado.

Observando a la idea de la copropiedad, consideraremos una forma de copropiedad y dentro de esta idea tenemos a las copropiedades forzosas y debemos saber que son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley obliga a reconocer este estado que impone la propia naturaleza, tal es el caso del condominio.

Es aquí en donde encontramos relación de la copropiedad con nuestro tema principal, la propiedad en condominio, esto ocurre cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad, entonces se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes: entrada, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicios del inmueble (agua drenaje, etc.). Cada propietario es dueño de un piso o departamento y no hay, por consiguiente, en cuanto a cada piso, copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una copropiedad forzosa. Este caso es raro, pero puede darse en una herencia cuando el testador deja a cada legatario la propiedad sobre un piso determinado en un edificio.

No hay manera de terminar esta indivisión con respecto de las cosas comunes máxime tratándose del condominio, porque no podrían venderse independientemente del edificio. Tampoco puede obligarse a los distintos dueños de los pisos a que vendan a una determinada persona, pues no hay ley que lo estatuya ni razón para consolidar el dominio en una sola persona, obligando a los demás a vender de manera que por la naturaleza de las cosas la copropiedad se

impone en forma forzosa y no hay manera de salir de ella, como no sea con el consentimiento unánime de todos los dueños de los pisos, para vender a un tercero a alguno de ellos la totalidad.

Otro caso es el de la pared medianera. Esta crea una copropiedad forzosa porque no puede ser ni objeto de división material, ni hay procedimiento alguno para obligar a uno de los dueños a vender al otro. Recordemos que hay partes físicas que no pueden dividirse ya que podría dañar la estructura del objeto.

Otra forma de copropiedad la encontramos en las llamadas copropiedades temporales así como las permanentes, en donde podemos decir que toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria, aunque excepcionalmente puede ser permanente cuando sea forzosa, el edificio por pisos o condominio, por ejemplo. Dentro de las copropiedades temporales se puede tener el supuesto de alguna herencia que al ser dividida se extingue como tal, así como dejar todo en manos de alguna sola persona; en las copropiedades permanentes se trata de una copropiedad forzosa, esta característica la hace ser permanente ya que no hay manera de que dicha copropiedad termine y por lo tanto perdure así por tiempo indefinido.

Continuando con las formas de cómo se presenta la copropiedad tenemos también a las copropiedades reglamentadas y por contrario a las no reglamentadas; debemos entender a las primeras como aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, plasmadas en códigos y leyes tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza. Tenemos, por ejemplo, la copropiedad que nace de la ya multicitada herencia.

Y como decíamos las copropiedades reglamentadas son las forzosas, como la medianería, la copropiedad sobre los bienes comunes cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a diferentes personas tal es el caso de la propiedad en

condominio. En cuanto las no reglamentadas sencillamente carecen de regulación legal, tomándose como un acuerdo entre personas por lo que las convertiría en voluntarias.

Pero precisamente las personas son quienes crean muchas situaciones de copropiedad tal es el caso de las conocidas como copropiedades sobre bienes determinados, así como las copropiedades sobre un patrimonio o universalidad, debemos entender que 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 y es el caso de la copropiedad hereditaria. Los herederos tienen una parte alícuota, 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. Ahora bien en lo que toca a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre una cosa o un derecho, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero para incluirse en el activo del copropietario. En cambio, la parte alícuota del heredero puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo.

La copropiedad puede tener su origen por dos fuentes como son los actos jurídicos y los hechos jurídicos, de los cuales los primeros pueden ser un contrato, un testamento, o un acto unilateral, mientras que los segundos los conocemos como la accesión, la ocupación y la prescripción.

De manera general podemos apreciar en el análisis anterior la forma en que se puede dar inicio a una copropiedad y de las formas de su utilización, no obstante debemos conocer la forma en que la copropiedad puede dejar de existir como tal, de tal suerte que se han establecido inclusive en la ley las formas de su terminación que utilizando la lógica, vemos que son aquellas en las que deja de tener un uso o utilización o más aún la posesión de una cosa en manos de varios condueños, tal es el caso de cuando podemos dividir la cosa común y como claro

ejemplo podríamos citar algún objeto del que su partición no pueda deteriorar su uso o su utilidad, sin embargo podemos citar en caso contrario que la copropiedad sí podría dejar de existir tratándose de un terreno propiedad de varios condueños, el cual si se divide no pierde su utilidad o más aún si podría darse otra utilidad, como ejemplo podemos citar a propósito de nuestro tema principal, lo que hemos visto en los lugares en donde nacen nuevas unidades habitacionales y que anteriormente inclusive eran utilizados dichos terrenos para la siembra o solamente estaban sin ninguna utilidad (generando en muchos casos, que el desmedido crecimiento de las unidades habitacionales sea mas frecuente, en estos lugares y con estas condiciones dando origen a la propiedad pero de una forma diferente que es la conocida por pisos o departamentos), en efecto, la división de la cosa objeto de la copropiedad, es una de las formas de la terminación de la misma.

En este sentido de la disolución de la copropiedad por medios legales se da por medio de la partición que debe estar acompañada de una formalidad de una autoridad judicial, pero también se puede presentar el caso de que la cosa objeto de la copropiedad por su estado de vetustez o vejez o mismo estado por su uso, caiga en la destrucción de la cosa, o más aún que se pierda. Sin embargo el hecho de que la cosa se pierda no implica que se pueda perder la posesión de la cosa teniendo en cuenta que varias cosas se pueden en nuestros tiempos asegurar y terminaría en pagar una cantidad por el bien asegurado y por lo tanto caeríamos en una especie de partición de la cosa contando en que se tendría que pagar la suma asegurada a un propietario y este se encargaría de entregar el pago correspondiente a los demás copropietarios, como podría suceder en la copropiedad de un transporte colectivo de pasaje (llámese microbús, pesero, micro, etc.) cuando sucede un siniestro o accidente y la cosa objeto de la copropiedad por el estado que resguarda se declarara en pérdida total.

Consideremos que al perderse, destruirse o dividirse la cosa que está en copropiedad llegará a su fin, sin embargo, no son las únicas formas de acabar

con la copropiedad, tenemos el supuesto de que la cosa, se pudiera enajenar y por lo tanto estaríamos en la presencia de otra forma, siendo esta la manera más común de terminar la copropiedad, toda vez, que si consideramos que la copropiedad surge en muchos casos por la herencia, como ya se apuntó, también es cierto que en muchos casos, la cosa objeto de la copropiedad, se vende para repartir entre los herederos y legatarios su precio cierto, convertido en dinero, y con ello llegar a su fin. Esta forma de acabar con la copropiedad esta revestida de muchas características de la compraventa, en cuya legislación civil o mercantil se prevé los supuestos de las mismas, que para efecto del presente estudio no abordaremos en virtud de no desviar la idea principal del presente trabajo de tesis.

Consideremos en el párrafo anterior que la compraventa de un mueble propiedad de varios condueños llámese heredero, legatario o simplemente así, condueños, que por alguna razón les pertenece, se puede presentar el supuesto de la renuncia de derechos sobre la cosa y dejarlo en manos de una sola persona, o más aún el de vender sus derechos sobre la misma a un solo individuo y estaremos entonces en el caso de que recaería el derecho de copropiedad a una sola persona convirtiéndose entonces en régimen de propiedad individual.

Para efectos de nuestra materia mencionaremos que en unidades habitacionales o condominios verticales se pudiera dar el supuesto de que todo un módulo que en principio pudiera pertenecer a diferentes condueños o propietarios fuese vendido a una sola persona, este a su vez se convertiría en el único propietario de todas y cada una de las unidades de propiedad exclusiva o copropiedad, este hecho por difícil o raro que parezca sí se ha presentado, especialmente en unidades habitacionales en donde un edificio consta de pocas unidades de propiedad exclusiva o privativas es decir que sean pocos departamentos dos, cuatro, seis, etc., (para comprender este tema será necesario conocer las características físicas de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, mismo que se explicará más adelante) resumiendo, la terminación de la copropiedad se

puede presentar cuando recae la consolidación de todas las cosas en un sólo propietario, lo que origina de entrada una sola propiedad.

En este punto debemos recordar que en nuestro estudio, la propiedad en condominio está ligado, al acto de no dividir el inmueble y con esto sujeto a las copropiedades forzosas, que son las que por la naturaleza misma de las cosas implican un dominio permanente, del cual no puede salir por no existir procedimiento, ni posibilidad física o jurídica de terminar con la indivisión.

Así pues, reafirmamos que las copropiedades forzosas como la medianería y el hecho de que diferentes pisos de una casa o inmueble pertenezcan a distintos dueños, es lo que originaría un condominio del conjunto de cosas comunes al edificio. Este último concepto es el que nos da la pauta para la creación de nuestra tesis.

1.4 La Propiedad en Condominio.

El tema de la vivienda ha sido desde mucho tiempo cuestión de innumerables conflictos y discusiones en todo el mundo máxime en nuestro tiempo, sin embargo la vivienda vista desde la perspectiva de propiedad individual o colectiva es un fondo muy extenso, el cual toma varias vertientes, claro está, que no se puede dejar de lado su punto jurídico y su trascendencia como propiedad; en este sentido la sociedad ha sido auxiliada por las instituciones jurídicas al regular desde su posesión, hasta su forma de perderla o adquirirla.

En este contexto, la propiedad ha sufrido diversas modificaciones a través del tiempo, y la propiedad en condominio es precisamente, una de sus más grandes transformaciones, misma que se compone de una propiedad exclusiva, y a la vez, una copropiedad con otros individuos. Misma que ha desarrollado su concepción jurídica desde épocas antiguas hasta nuestros días, que si bien no ha sido una legislación perfecta, ha tenido la idea principal y como principio rector la de una

propiedad exclusiva de un propietario, con sus respectivos derechos y obligaciones, así como la forma de su terminación.

No omitimos, que la regulación de este régimen no siempre ha sido posible en la actualidad, en donde nos encontramos con una carente aplicación de la legislación por parte de los condueños y autoridades, ya sea por desconocer el lugar indicado para su respectiva aplicación, y por lo tanto la pronta respuesta a su problemática por parte del Estado específicamente de los órganos legalmente instituidos para la solución de los conflictos resultantes de dicho régimen.

Lo anterior como resultado de una sociedad cambiante, en relación a la situación que nuestro país y la población sufre, cambios que representan crecimiento desmedido y poco espacio para habitar, considerando además que el empleo es de vital importancia para nuestro sustento diario, muchas personas sacrifican la propiedad individual, por la propiedad en condominio, si tomamos en cuenta la facilidad que en la actualidad se presenta adquirir una vivienda de este tipo, ya sea por su costo o la manera en que se puede ir sufragando una adquisición de semejante naturaleza; aunado a la falta de espacio para propiedades individuales, llámese terrenos, casa propias y sobre todo el costo que ello implicaría.

En este orden de ideas, la propiedad como tal, ha tenido transformaciones, que van desde aquellas en que el hombre ha concebido su propiedad como forma exclusiva, pasando por diversas etapas como propiedad colectiva, familiar, individual; pero en la actualidad la evolución continúa en sentido inverso: la propiedad colectiva esta tomando fuerza en sus más modernas acepciones recuperando el lugar perdido. Ante las relaciones de lo urbano y los problemas que generan tales como: especulación, plusvalía, rentismo, y acaparamiento, se anteponen soluciones como: requisa, expropiación y planificación, o sea, ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad futura, que sin tener mucha distancia con el futuro mismo, sienta sus bases en la actualidad.

Es por ello que la copropiedad por pisos o departamentos es decir la propiedad en condominio, ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo, por problemas como la sobrepoblación, falta de empleo y más aun la misma falta de espacios para tal fin. Con lo que se ha recurrido a través del tiempo al aludido régimen, cosa que para los juristas franceses, la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, ya que era contrario a la naturaleza del derecho de propiedad; lo anterior, suponía que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado. Sin embargo creemos que tal vez desde un estricto punto de vista tengan razón, no obstante, no lo veamos como debilitado sino restringido, en razón del derecho de los demás.

Atento a lo anterior, en todo el mundo se ha tomado la propiedad por pisos o departamentos como una opción al problema de vivienda, y varios autores, tratadistas y juristas, consideran que nuestro sistema de propiedad por pisos o en condominio es más avanzado que en otros países o incluso que la propiedad mancomún de Alemania; al respecto y como ejemplo de lo anterior, dentro de nuestra legislación vigente, el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: el derecho de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local, etc., y derecho de copropiedad con indivisión forzosa, sobre las partes comunes, y que finalmente viene a fortalecer la idea de una fusión de dos regímenes, la propiedad y la copropiedad.

Con base en lo anterior será necesario mencionar los diversos conceptos que varios autores han hecho respecto de la propiedad en condominio, toda vez que con ello sentaremos las bases para definir nuestro propio concepto y con ello completar el presente análisis del citado régimen.

En este contexto Guzmán Araujo nos proporciona el siguiente concepto: “el Régimen de Propiedad en Condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedades, la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad

mencionados, surge el régimen de propiedad en condominio, distinto de los demás y con una fisonomía propia. De esta manera se puede definir el condominio como un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente perteneciente a distintos propietarios y con elementos y partes comunes de carácter indivisible”³⁰.

De forma similar, Rosalío Bailón, define al Régimen de Propiedad en Condominio como: “la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que un inmueble consta y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad”³¹.

Rafael de Pina Vara de manera estricta, con respecto al condominio sostiene que: “es la participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa”³².

En este sentido Jorge Mario Magallón Ibarra afirma: “al referirnos al régimen de copropiedad en condominio, estamos a la vez haciendo referencia a una identidad entre varios conceptos, como condominio, copropiedad, comunidad, indivisión, propiedad común, incluyendo en ello un sentido de propiedad colectiva, que entraña un dominio plural sobre una misma cosa”³³.

Ahora bien, la definición proporcionada por Manuel Borja Martínez es la siguiente: “la propiedad en condominio es una institución en la que cada dueño de un departamento, casa o local, y copropietario de los bienes necesarios para la

³⁰ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. El condominio, “su constitución, compraventa, y administración”. Editorial Trillas, México 1990. Pág. 16.

³¹ BAILÓN BALDOVINOS, Rosalío. El derecho civil. Editorial Sista. México 1999. Pág. 392.

³² DE PINA Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa cuadragésima edición. México 2005. Pág. 180.

³³ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Colección nuestros derechos “Derechos del propietario”. Cámara de diputados del honorable congreso de la unión, instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM. México 2002.

existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato, o cualquier fin semejante”³⁴.

Por su parte el Doctor Esteban Ruiz Ponce señala: “el condominio es un régimen de propiedad. Se origina cuando las unidades que conforman un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, que se pueden aprovechar independientemente por tener salida propia a la vía pública o a un sitio común del inmueble, que pertenecen a diferentes dueños, llamados condóminos, quienes tienen un derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa, vivienda o local y, además, comparten un derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común del edificio: escaleras, pasillos, jardines, etc.”³⁵

Creemos que todos los conceptos vertidos tiene una considerable aportación para la comprensión del tema, no obstante quedaría inconclusa la definición si no se tomara en cuenta la legislación de la materia, así, la legislación vigente, es decir el Código Civil para el Distrito Federal del 2000 en su artículo 951 define de manera general lo que da inicio al régimen de propiedad en condominio y es lo siguiente: “Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrán 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.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondiente, por el reglamento de condómino de que

³⁴ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa 3° edición México 1994. Pág.84.

³⁵ SELECCIONES Readers Digest. Mi abogado personal, “2000 preguntas y respuestas”. Editorial Readers Digest México. México 1991. Pág. 151.

se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueran aplicables”.

Atento a lo anterior, podemos dar a conocer el concepto legal de la propiedad en condominio, mismo que se encuentra en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y en su artículo 3° (con la reforma del 16 de enero del 2003 esta última la más reciente) nos dice: “se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia, a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho exclusivo y singular de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios, para su adecuado uso o disfrute.”

Creemos que el concepto que nos proporciona es muy atinado ya que especifica para quienes deberá aplicar esta ley sin embargo aborda en todo su contenido la figura del condominio; así, tenemos que dicha ley consta de ocho títulos, y 89 artículos, dentro de esta ley se reglamentan conceptos como la propiedad en condominio, la calidad de los condóminos y de cómo se clasifican los bienes de propiedad exclusiva y de uso común, la organización y administración de los condóminos, obligaciones y derechos derivados del régimen condominal, así como de los condominios destinados a la vivienda de interés social y/o popular, sin dejar de mencionar la cultura condominal así como la destrucción y reconstrucción o ruina del condominio, y por supuesto las sanciones en este régimen; todo encaminado a promover una convivencia sana y en armonía a todos los individuos sujetos a esta modalidad de la propiedad.

Así pues, por los conceptos vertidos en el anterior estudio, podemos dar nuestra definición de propiedad en condominio la cual es la siguiente: el régimen de propiedad en condominio es aquel que se origina por la fusión de una unidad de propiedad exclusiva y la copropiedad con otras unidades de propiedad exclusiva de diferentes propietarios así como con elementos comunes de un inmueble, que puede ser vertical, horizontal o mixto.

Por otro lado ya tenemos una idea general así como la concepción legal de lo que realmente es la propiedad en condominio pero ¿realmente sabemos como se conforma físicamente un condominio? Pues antes que otra idea debemos saber que existen áreas comunes y áreas de propiedad exclusiva. En esta tesitura al referirnos a áreas comunes, podemos decir que independientemente de que se trate de un condominio vertical, horizontal, o mixto, son lo que denominamos como sótanos, pasillos o corredores, jardines y patios, techos y azoteas, cimientos y muros maestros, fachadas, servicios centrales generales, tuberías, ascensores y montacargas, escaleras, portería y alojamiento del portero y sobre todo el terreno.

De los conceptos anteriores creemos que es importante proporcionar una descripción detallada de dichos elementos ya que como se mencionó anteriormente forman parte del condominio y para ello citaremos lo que autores de la materia nos dan al respecto, dice Batlle que “por sótanos debemos entender todo hueco accesible y utilizable en una vivienda y que esté construido por de bajo del nivel de la calle o terreno que rodea al edificio”.³⁶

En cuanto a los pasillos o andadores nos dice Bugueda: “lo debemos entender como el corredor, que no es otra cosa que una pieza alargada, por donde se pasa para ir a los diferentes habitaciones o entradas principales de los departamentos de un edificio”.³⁷

³⁶ BORJA Martínez, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa. 3º Edición. México 1994. Pág. 173.

³⁷ *Ibidem*. P. 172.

Por lo que respecta a los jardines y patios nos dice Antonio Negri “se entiende por patio solar toda abertura existente en el interior o en los costados del edificio, destinada a proporcionar aire y luz a los departamentos a que accede”.³⁸ Aquí debemos recordar que esta cavidad que se extiende al espacio aéreo por encima de los techos, tiene por base un patio o una terraza y por ellos la denominación en algunos casos de cubos o pozos de luz.

Por jardines nos comenta A. Negri: “es una porción de terreno común, y su existencia responde, en general a las razones de higiene que justifican la existencia de los patios solares”.³⁹

En este punto es necesario reflexionar, que en algunos casos de edificios mixtos se puede presentar que el propietario de un piso sea dueño de un jardín siempre observando lo que nos marque y conste estrictamente en la escritura constitutiva del régimen, así como en la escritura de compraventa del inmueble o en algún otro documento propio del inmueble citado, de lo contrario será considerado como área o bien común, esto sin olvidar que dicho lugar bien puede servir solamente a un determinado grupo de condóminos sin que deje de ser común.

Tomando en consideración los techos y azoteas nos dice A. Negri: “en su acepción gramatical, techo es la parte inferior y superior de un edificio que lo cubre y cierra; y azotea es la cubierta llana de un edificio dispuesta para poder andar sobre ella, de donde se deduce que, según su configuración física, un techo puede o no ser al mismo tiempo azotea”.⁴⁰

Continuando con la idea general de la forma física del condominio así como a los conceptos que pertenecen a su estructura, recae en los muros maestros y cimientos más importancia, ya que se presenta una especie de copropiedad forzosa que si bien ya se ha estudiado, y como elemento principal al respecto

³⁸ *Ibidem*. P. 164.

³⁹ *Ibidem*. P. 167.

⁴⁰ *Ibidem*. P. 171.

nos dice Tosso y Cardelli: “por cimientos se entiende todas aquellas obras construidas generalmente enterradas, ejecutadas en vista de constituir la base de apoyo de la construcción y para repartir sobre el terreno la presión que transmiten”.⁴¹

Continuando con la idea de los anteriores autores tenemos que por muros maestros “se consideran además de los perimetrales del edificio, los que constituyen la estructura principal del inmueble y que van de los cimientos al techo para constituir la base principal de apoyo”.⁴²

En este sentido nos dice también Manuel Batlle Vásquez que: “en las construcciones de cemento armado hoy tan frecuente en nuestros días, hay que equiparar a los muros maestros, el armazón o esqueleto del edificio en el sentido vertical y horizontal”⁴³, aquí cabe resaltar que todavía en la legislación de ese entonces no se concebía a los edificios mixtos y en nuestro tiempo ya lo prevé la legislación actual por lo que los agregaríamos también.

Prolongando la acepción de los conceptos del condominio, tenemos también lo que se refiere a la fachada ya que de este se desprenden infinidad de asuntos tanto buenos como malos y en lo que podríamos decir que están los buenos tenemos que es un punto de partida para lograr una buena convivencia y sobre todo armónica y sana organización, ya que dependerá de esta última que se logre tener en buen estado la apariencia del edificio, lográndose con esto una concordancia en los criterios de los condóminos, anteriormente no se preveía en la ley lo respecto a la fachada expresamente, sin embargo no hay que olvidar que la fachada de un edificio es un bien común y sobre todo un muro maestro. La fachada queda comprendida en lo que es un bien común y constituye por tanto un elemento necesario para la seguridad y el ornato.

⁴¹ Íbidem. P. 169.

⁴² Idem.

⁴³ Íbidem. P. 127.

Así pues, en este aspecto, debemos saber que el propietario de un piso o departamento no puede decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto, recordemos que por lo regular estos edificios tienen un decorado uniforme, o por lo menos el conjunto que compone cierto número de departamentos, lo anterior para que no contravenga lo establecido y aprobado por la Asamblea General, esto con fundamento en el artículo 23 fracción V de la Ley en la materia; sin olvidar lo que nos dice Poirier al respecto “la fachada es el aspecto exterior que presenta un edificio y que es considerada bien común”.⁴⁴

Todo lo anterior no podría funcionar sin los servicios centrales generales del edificio, en este orden de ideas son considerados las obras, instalaciones, aparatos tales que sirvan al uso o disfrute común tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, y bombas o motores, así como servicios de recolección de basura, teléfonos, o aparatos de intercomunicación internos y otros de la misma índole. Los servicios anteriores están instalados para el disfrute de todo el edificio y están considerados necesarios o cuando menos útiles para la vida de la comunidad como ya se mencionó, pero también puede suceder, que alguno de estos servicios sólo sean de utilidad para algunos o sólo uno de ellos sin considerarse que continúan como comunes atendiendo a la escritura constitutiva del régimen o de la compraventa del inmueble.

Dentro de los servicios generales encontramos en esta utilidad las tuberías que se consideran comunes a todos los tubos, albañales, canales, canaletas, conductos, de agua, drenaje, gas, electricidad, telefonía, etc., ahora hay que considerar que las tuberías que se encuentran dentro del departamento son consideradas de propiedad del dueño del piso casa o local siempre y cuando no afecte a otro condómino o más aún hay tuberías que son para el departamento contiguo, siempre habrá de respetarse.

Junto a pasillos, escaleras y demás utilidades de ascenso y descenso al edificio

⁴⁴ POIRIER, Pierre. *Le propriétaire D'apartement*. Editorial, Bruxeles. Bélgica 1936. P. 69.

están los elevadores o montacargas también comunes por ser de utilidad a todos los condóminos y aplica no sólo al cubo o cabina, sino la maquinaria que hacen funcionar el dispositivo, y la escalera es también considerada por todos como común ya que hace las veces de elevador, si así se quiere ver ya que sirve para el mismo fin y su mantenimiento será para todos obligatorios.

No omitiremos señalar que así como las áreas comunes forman parte física del condominio lo es de manera importante las áreas de propiedad exclusiva es decir aquellas que se encuentran en el interior de las paredes de nuestra propiedad incluyendo lavabos, fregadero y lavadero, excusado y con ello las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas así como sus respectivos muebles.

Todo lo anterior viene a ser una especie de característica de lo que es la propiedad en condominio sin embargo no son la única característica; desde luego el condominio es una forma como ya se dijo, más accesible de adquirir una propiedad, pero, para quien crea esta fuente de vivienda, es importante que considere las obligaciones, derechos, y demás requisitos legales para constituirlo como propiedad en condominio, ya que es bien sabido por los expertos en la materia, que la propiedad en condominio reviste una especial particularidad, que es la forma de resolver los conflictos condominales, no se puede acudir al Ministerio Público porque no se pagan cuotas de mantenimiento, o porque, no cumple con lo acordado en una asamblea general, sin embargo esto no exime de acudir a él cuando se constituye un delito; creemos que quien instituya la propiedad en condominio, debe recurrir a lo que es el reglamento de condómino para saber en donde, cuando y como resolver los problemas, así como los supuestos en que éstos se puedan generar, esto es una particularidad muy especial del condominio, el estar bajo una reglamentación tanto interna como general para vivir en él.

Por último, siempre será importante el conocer la evolución histórica de la institución en comento, en virtud de que la historia crece día con día, y que de ella surgen nuevas necesidades y formas de vida, que redundan en aplicar la

experiencia para una plena aplicación de la legislación y con ello lograr una superación que va desde lo personal hasta lo comunitario en pro de un importante desarrollo en nuestra nación, para lo cual en el siguiente tema daremos las bases para el cumplimiento a esta expectativa, tan vital para su correcta aplicación. En este sentido esperamos que el siguiente apartado cumpla con las expectativas planteadas y con ello un eficaz conocimiento para su máximo aprovechamiento.

1.5 Evolución histórica en México de la propiedad en condominio.

Todo régimen tiene un comienzo y la propiedad en condominio no es la excepción, especificar exactamente cómo se origina ésta, podría ser muy aventurado, si consideramos que surge principalmente de la necesidad de ocupar en menor espacio una mayor cantidad de individuos para habitar, obvio es que en tiempos pretéritos lo que mas sobraba precisamente era espacio para vivir, por el contrario no sucede así en la actualidad, la propiedad en condominio surge esencialmente de la necesidad de separar alguna propiedad individual o mantenerla en copropiedad, esto, hace que se remonte a tiempos lejanos, ya que la propiedad de las cosas o territorios siempre ha existido.

En la actualidad ya no se cuenta con grandes territorios en los que se pueda acceder con la facilidad de antaño y con ello el Estado ha apoyado a empresas constructoras para que en determinados lugares se establezcan grandes unidades habitacionales conformadas por condominios, que varían según las necesidades de la población; es por esta sencilla razón que el condominio, ha retomado una gran importancia dentro de nuestra sociedad, ya no se regula como en tiempos pasados, ahora por el contrario, esta perfectamente establecido la forma de habitar y de cómo se puede actuar en los supuestos que se presenten ante diferentes situaciones llámese problemas u organización y aunque todavía se encuentran muchas lagunas en su forma de resolver las diferencias nacidas de este régimen, esta mucho más avanzada su legislación en la actualidad inclusive más que en otros países.

La legislación condominal ha sufrido cambios importantes por lo que será necesario considerar los códigos y leyes que han regulado esta modalidad de la propiedad, así tenemos que son tres códigos civiles los que la han abordado, en primer lugar fue el “Código Civil del Distrito Federal, y Territorio de la Baja California de 1870”, posteriormente llegó el turno del “Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884 y por ultimo el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928, este último no se ha abrogado, sin embargo si ha sufrido reformas y adiciones considerables, sin embargo no son de interés para nuestra materia por lo que no las abordaremos; por el contrario, aquellas que son relativas al condominio se estudiarán mas adelante.

Por lo que respecta a leyes específicas que regulen la propiedad en condominio como tal, tenemos que son tres leyes que ha tenido este régimen desde su concepción; en primer lugar tenemos la “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales” que data del día 2 de diciembre de 1954 (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de enero de 1955), otra ley es la “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto” del día 25 de octubre de 1972 (publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de Diciembre de 1972) , por último la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del día 21 de diciembre de 1998 y publicada el 31 de Diciembre del mismo año, esta ultima es la que actualmente nos rige, no obstante, esta Ley, ha sufrido algunas reformas y adiciones en los años de 2000 y 2003 siendo las de este año las ultimas que se hayan realizado a esta legislación.

En esta tesitura, la evolución histórica de la propiedad en condominio la abordaremos desde el siglo XIX, ya que precisamente en el año 1821, y al concluir Agustín de Iturbide la independencia, nuestro país, se continuó rigiendo en materia de Derecho Civil, tomando la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre las que no

se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal, la razón del silencio de nuestra legislación en este punto, es obvia, pues la amplitud del territorio y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria la división de casas por pisos.

Código Civil de 1870.

Pero entremos en materia, nuestro primer Código Civil fue expedido como ya se mencionó, en el año de 1870, es en éste, donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. Sin embargo la gran influencia del Código Francés o Código Napoleón, sobre el Código Civil mexicano de 1870, es evidente; bajo esta misma influencia había sido elaborado el proyecto de Código Civil español de 1851 publicado en su concordancia, su exposición de motivos y sus comentarios por don Florencio García Goyena en 1852. Es este proyecto el que sirve de base al que preparó para México el Doctor Justo Sierra por encargo del presidente Juárez. El proyecto del Dr. Sierra fue revisado por una comisión compuesta por los abogados Jesús Terán, José Ma. Lacunza, Pedro Escudero y Echanove, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, que comenzó a funcionar en 1861, misma que continúa sus trabajos bajo el gobierno del emperador Maximiliano.

Así pues, en este código de 1870, dentro de todo el articulado en general encontramos el artículo 1120 referente a nuestra materia, que literalmente nos señalaba lo siguiente:

“Artículo 1120.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardaran las reglas siguientes:

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

2° Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

4° La escalera que conduce al piso primero, se costeara a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeara por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente”.⁴⁵

El precepto legal mencionado se encontraba en el Libro II “De los bienes, la copropiedad y sus diferentes modificaciones” Título VI “De las Servidumbres”; Capítulo V “de la Servidumbre de medianería”.

En consecuencia, en lo que respecta al código de 1870 se interpretó, que en la propiedad por piso cada uno de los propietarios tiene, sin lugar a dudas la propiedad separada, exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y las principales partes de la casa, tales como los cimientos, el suelo, las paredes maestras, techos, escaleras y obras de carpintería, que son de utilidad para todos los pisos, pertenecen en común y tienen la característica de ser indivisibles, además de que los gastos de mantenimiento corresponden a todos los propietarios cuando no hubiese reglas marcadas en los títulos de propiedad; cabe destacar que esta postura se mantuvo vigente en los subsecuentes ordenamientos jurídicos civiles para el Distrito Federal.

Código Civil de 1884.

Toca ahora abordar lo que refiere el código de 1884 y en este sentido conocerlo, efectivamente, debemos saber que en su artículo 1014, reprodujo el 1120 del código de 1870, copiándolo textualmente y colocándolo en el mismo libro, título y

⁴⁵ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

capítulo que este último.⁴⁶ Con base en lo anterior se sustentó categóricamente en el siglo XIX, tanto en el Código Civil de 1870 así como en el de 1884 que los artículos aludidos (1014 y 1120) se mantuvieran en el capítulo de la servidumbre, lo que no aceptamos ya que esta figura jurídica no explica su naturaleza jurídica por el contrario otra muy diferente misma que abordaremos mas adelante. Sin embargo, concluimos que fue esta corriente jurídica la que medió en colocar dichos preceptos en el capítulo de la servidumbre.

Código Civil de 1928 y Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales de 1954.

Continuando con el avance histórico de la propiedad en condominio y por lo que respecta al Código Civil para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia Federal de 1928, debemos saber que, se publicó el 26 de marzo del mismo año, y que entro en vigor el 10 de octubre de 1932, según decreto del publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de septiembre del mismo año, siendo Presidente de México Plutarco Elías Calles.

Así pues, el proyecto de el código de 1928, contenía el artículo 942, que no es sino una reproducción (con algunos cambios y adiciones sin importancia), de los artículos 1120 del código de 1870 y 1014 del de 1884.⁴⁷

La única innovación digna de considerarse en este proyecto en relación con la materia que nos ocupa es que, en lugar de colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, como lo hacían los códigos de 1870 y 1884 siguiendo al proyecto español de 1851 y al Código Napoleón, lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, teniendo con esto gran influencia con respecto al Código Español de 1888⁴⁸.

⁴⁶ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa 3° edición México 1994. Pág.43.

⁴⁷ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Óp. Cit. Pág. 43.

⁴⁸ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Óp. Cit. Pág. 44.

Debemos resaltar en este contexto que aún cuando este proyecto sigue al Código Español en cuanto a la colocación del artículo en el título de la copropiedad, no lo sigue en su texto, sino que copia los artículos relativos a los códigos de 1870 y 1884. El código civil de 1928, ya en su redacción definitiva, contiene un artículo, el 951 idéntico al 942 del proyecto, que está colocado en el mismo título que este. Debemos recordar que el actual artículo 951 continúa como principal artículo de donde emana la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal⁴⁹.

Sin embargo, tengamos en cuenta que el hecho de que nuestro Código Civil siguiera al español en cuanto a la colocación del artículo referente a la propiedad horizontal en el capítulo relativo a la copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y Tribunales a pensar de una manera semejante a la de los españoles, ya que el argumento de la ubicación fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes *pro indiviso* y que debía prosperar la acción *comuni dividundo* ejercitada por cualquiera de los “copropietarios”.

Atento a lo anterior de vemos recordar lo que Manuel Borja Martínez nos comenta al respecto: “nuestra doctrina nunca incurrió en el error de la española y consideró a la propiedad por pisos, junto con la medianería (que también había sido trasladada del título de las servidumbres al capítulo de la copropiedad) como “copropiedades forzosas en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie esta obligado a permanecer en la indivisión consagrado en el artículo 939 con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por “determinación de la ley el dominio es indivisible”⁵⁰”.

Después de concluido el anterior análisis de los códigos civiles que se ocuparon de regular la Propiedad en Condominio, es sabido que de estos códigos se

⁴⁹ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Óp. Cit. Pág.45.

⁵⁰ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Óp. Cit. Pág.44.

comenzaba a apreciar una necesaria creación de una ley que regulara única y exclusivamente dicho régimen condominal, ya que no obstante la interpretación de la doctrina, el artículo 951 del código civil era insuficiente para la solución de los problemas y situaciones diversas que se suscitaban con motivo de la propiedad por pisos. Por tal razón era necesaria, una reglamentación más amplia del dominio horizontal (debemos recordar que en lo que respecta a la clasificación de los edificios se atendía sólo a la denominación de horizontal y vertical mas no así el mixto). Respondiendo a esta necesidad, se dictaron el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y la Ley de 2 de diciembre del mismo año; ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 15 de diciembre de 1954.

Anterior a este decreto y a la ley del 2 de diciembre de 1954, en el año de 1953 el licenciado Gustavo R. Velasco había formulado un anteproyecto de reformas al artículo 951, según el cual se adicionaría el código civil con 28 artículos, del 851a al 951z, reglamentándose así la institución; estos artículos estaban inspirados en las leyes sobre la materia de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina y Alemania. Pero este proyecto se reformó y adicionó por parte de la Secretaria de Gobernación y aunque estuvo cerca de ser enviado a las Cámaras, prevalecía la opinión de que era necesario estudiarlo más a fondo, por lo que se aplazó su aprobación.⁵¹

De nueva cuenta, en septiembre de 1954 el licenciado Gustavo R. Velasco, redactó un nuevo proyecto que constaba de cinco capítulos y 39 artículos, mismo que con algunas modificaciones presentó el poder ejecutivo a la Cámara de Senadores el 22 de octubre de 1954, el Senado de la República, en sus sesiones de 4, 9 y 10 de noviembre de 1951, se ocupó del proyecto de ley enviado por el ejecutivo, haciéndole algunas reformas en los puntos tocantes a bienes comunes, derecho del tanto y la sanción impuesta al propietario que reiteradamente no

⁵¹ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Óp. Cit. Pág.45.

cumple con sus obligaciones; creemos, que fue esto último lo que en esencia es parte de la columna vertebral de la ley condominal y aprobamos con beneplácito las observaciones a estos puntos.

En este contexto, la Cámara de Diputados, en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del proyecto de “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales”, aprobada por la Cámara de Senadores, así como el proyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil⁵². Es así como nace la primer Ley que se ocupa por completo del Régimen de Propiedad en Condominio.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto de 1972.

Toca ahora hacer un breve análisis de esta Ley, en este tenor la legislación encargada del régimen condominal, continúa sufriendo cambios a lo largo de la historia y en algunos casos hasta se ha abrogado, tal como ocurrió el día 25 de octubre de 1972 en que se presenta la “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical Horizontal o Mixto” que se publica el día 28 de diciembre del mismo año abrogando la “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales” de 1954 anteriormente estudiada, y que había cumplido ya su cometido; pero la sociedad cambia y con ello se hacen cada vez más necesario el adaptar las leyes a los tiempos venideros. Esta nueva ley, tenía por primicia el que se diera celeridad en su aplicación; toda vez que el manifiesto desarrollo económico, social y demográfico de la Ciudad de México con las consecuentes desigualdades en los niveles de vida que el derecho social debe evitar y que así lo requería.⁵³

⁵² Ibídem. Pág. 45.

⁵³ Cfr. Exposición de motivos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto de 1972.

Este nuevo ordenamiento comienza por definir lo que es el régimen de propiedad en condominio y contemplando los tres tipos existentes, atendiendo en primer lugar al vertical, así como al horizontal y el mixto, que si bien es cierto la orientación va encaminada hacia el primero, pero aquí la experiencia en la materia ya se hacía presente, pues contemplaba que los condominios verticales y horizontales en un mismo lugar daban origen a los mixtos, mismos que se consideraban una mejor opción para propiciar de una manera mejor la vida comunitaria así como una mayor privacidad familiar, a quienes por sus recursos económicos están en aptitud de lograrla.

En este orden de ideas es un cambio radical que sufre, como es en la misma denominación ya que se sustituye “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales” por el de “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio vertical Horizontal o mixto” ya que se considera que la denominación “pisos” es un termino vago e impreciso y se incluye por el contrario el de casas, considerándolo como sinónimo de viviendas en virtud de que la tradición popular conceptúa como tal a la que proporciona una mayor independencia habitacional.

La legislación en comento, aprecia los diversos orígenes de la propiedad en condominio, recordando el principio expresado de la propiedad exclusiva sobre los diferentes departamentos, viviendas, casa o locales y la copropiedad que recae en los bienes comunes.

Algo novedoso de esta ley, es que se establece la obligación del propietario o propietarios que tengan la intención de constituir el régimen, declarar la voluntad en escritura pública, en donde conste situación, descripción general del inmueble citado, señalando claro esta los bienes que serán de utilidad común.

De igual manera en esta nueva ley también se declara de interés público la constitución del régimen de propiedad en condominio en el lugar en donde las

autoridades declaren que son zonas de regeneración urbana, con esto se da un claro inicio a lo que se tiene por conjuntos habitacionales con crédito de FOVISSSTE o INFONAVIT, dando pie a los grandes grupos encargados de crear viviendas populares.

En la citada ley se contemplaba el asegurar la convivencia pacífica y ordenada, el condómino que infringiera cualquier medida encaminada a esos fines, aquí podía ser demandado para que se le priven los derechos de dominio, en la inteligencia de que si el infractor no es el propietario, con el consentimiento del condómino se le demandaba la desocupación y en cuanto a este se procedía en los términos de la citada ley. En esta ley de 1972 también se sistematizaba el capítulo relativo a la asamblea de condóminos, señalando sus facultades y las del administrador. Un aspecto de importancia vital es el capítulo relacionado con el reglamento del condómino y la propia administración, en el que además de los citados requisitos que debe cubrir el administrador, se prescribe que esa disposición contenga precisamente los derechos y obligaciones de los condóminos.

Por lo que respecta a las controversias para hacer expedito el procedimiento se someterán en la vía sumaria a los tribunales competentes o en su caso, al arbitraje si así lo dispone el reglamento del condominio y su administración. En lo que toca a los gravámenes, se introduce una disposición que le da a los créditos derivados de las cuotas para gastos comunes el carácter de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque se transmitan a terceros, con el propósito de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de que se trate.

De la misma forma se contempla por último el capítulo relacionado con las medidas a adoptar en los casos de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio y con una disposición general que establece la aplicación supletoria del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En cuanto a la forma de resolver controversias ya se contemplaba el arbitraje, solamente que se atendía a este último en virtud de establecerse en el reglamento de condómino, cosa que no aceptamos pues en algunos casos los condominios o edificios ni reglamento tenían, por lo que quedaba solamente la vía sumaria a los tribunales competentes.

Ahora bien fue necesario que transcurriera bastante tiempo, para que el legislador se diera cuenta de que no era suficiente la existencia de una ley en la materia, sino que era imprescindible que la coadyuvara un órgano de Gobierno, por ello, el día 23 de enero de 1989 nace el acuerdo de la creación de la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal y es publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de enero de 1989. Iniciando así, de manera conjunta, Ley condominal y Procuraduría Social, la solución de muchos problemas en el ámbito de la materia. De igual manera el día 13 de julio de 1989 aparece su Manual de Organización y es publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de julio de 1989, apoyando con esto su gestión en la tarea encomendada.

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

Es de vital importancia señalar que la ley de 1972, era considerada un tanto atrasada para los tiempos actuales por lo que ya se vislumbraba un importante cambio en la legislación condominal, esto es así y en el año de 1995 la Asamblea de Representantes y la Procuraduría Social del Distrito Federal con el propósito de mejorar la calidad de vida y comunidad de los condóminos, convocaron al primer foro de condóminos en donde se analizaron los aspectos del marco jurídico vigente, administración condominal, unidades habitacionales, gobierno, servicios y protección social.

Con las nuevas aportaciones que surgieron en el foro se tomó en consideración el crear una nueva ley, toda vez que una reforma a la vigente es decir la de 1972,

sería equiparable a la expedición de un nuevo ordenamiento por la diversidad de artículos que se modificarían. En este orden de ideas para la creación de la nueva ley condominal, se tomó en cuenta diversas legislaciones, tal es el caso de la Ley Ambiental del Distrito Federal, la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley para las Personas con Discapacidad del Distrito Federal y la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

En consideración a lo anterior y en cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Art. 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Presidente Ernesto Zedillo, expide, el día veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, el decreto que da nacimiento a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998 publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre del mismo año, entrando en vigor el día siguiente de su publicación, es decir el 1 de enero de 1999; abrogando así la ley de 1972.

La nueva ley contenía ochenta y nueve artículos comprendidos en ocho títulos, y cuatro artículos transitorios, los títulos desarrollan la propiedad en condominio de inmuebles, la calidad del condómino y los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común, la organización y administración de los condóminos, las obligaciones y derecho derivados del régimen condominal, el condominio de carácter vecinal, la cultura condominal, la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio y sin poder faltar las sanciones a la falta de cumplimiento de sus disposiciones.⁵⁴

En este sentido, las disposiciones de esta nueva Ley, enuncian una nueva denominación la de unidades condominales, para los diferentes departamentos y viviendas, casas y locales o terrenos de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta susceptibles de aprovechamiento por tener salida

⁵⁴ Cfr. Exposición de motivos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998.

propia a un elemento común de aquel o la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios.

Así mismo, se define que la constitución del régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico formal mediante el cual uno o varios propietarios de un inmueble establecen dicha modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento y convivencia, sin que sus derechos reales salgan de su patrimonio. Sin olvidar que dicho acto se instrumentará ante Notario Público.

Por otra parte en virtud de las diferentes modalidades que en la actualidad adoptan los condominios considerando las necesidades y toda la serie de actividades de quienes habitan en ellos y claro está atendiendo a las disposiciones diversas que se encargan de la materia de desarrollo urbano; en esta ley, se establece una nueva clasificación de los condominios según su estructura, en verticales, horizontales y mixtos, de terreno urbano y condominio de condominios, por su uso en habitacional, comercial o de servicios de almacenamiento industrial, de oficina, de establecimiento y mixtos, en donde también se declara que por sus características sociales pueden ser vecinales, de interés social y de vivienda popular conceptualizando cada una de ellos.

Así mismo y dentro de esta Ley de 1998, se señala la calidad del condómino al definirlo como la persona física o moral que en calidad de propietario está en posesión de una o más unidades condominales y para los efectos de la ley a la que haya celebrado contrato en virtud de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. Por lo que toca a sus derechos de copropiedad con los demás condóminos respecto a las áreas comunes, se establece que será proporcional en relación a la proporcionalidad de su valor de la propiedad exclusiva y singular misma que se fijará en la escritura constitutiva del condominio.

Una de las novedades que contiene esta ley, es la forma en que se debe comportar el condómino respecto al uso de su unidad de propiedad exclusiva,

señalando que esta deberá ser en forma ordenada y tranquila, sin que pueda reservarla para otro uso contrario a su original destino o realizar cualquier otro acto que afecte la tranquilidad de los demás, comprometiendo con ello la comodidad, seguridad o más aún, la salubridad del vecindario. Se procura además la tranquilidad restringiendo las reparaciones o construcciones en horarios nocturnos, claro está salvo fuerza mayor.

Por lo que respecta a la organización, tenemos que esta ley prevé la forma en que esta se llevará a cabo, señalando como órgano supremo a la asamblea de condóminos, estableciendo por lo menos una vez cada seis meses su reunión, en este sentido para poder ser administrador, en esta ley se establecen una serie de requisitos entre los que destacan que deberá acreditar y estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento, administración y reserva, a su vez se puede ser reelecto por un periodo de otro año más al concluido.

En lo que toca a la forma de administrar el inmueble, también se considera que para las convocatorias y por ser primera, se requiere un quórum de 75 por ciento de los condóminos y en segunda convocatoria se requiere solamente el 51 por ciento, mientras que en la tercera convocatoria con sólo los vecinos que asistan. También se señalan las facultades de la asamblea, dentro de las más importantes encontramos que puede modificar la escritura constitutiva del condominio, aprobar o modificar el reglamento interno, nombrar y remover libremente al o los administradores, enunciar y precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y demás necesarias respecto a los condóminos.

De igual manera, también se mencionan los mínimos requisitos que se deben cubrir para la elaboración del reglamento interno del edificio, así como el pago de cuotas previstas para gastos y obligaciones comunes así como los gravámenes al condominio pero algo muy importante, faculta a la Procuraduría Social para resolver y dirimir las controversias ocurridas en el condominio. Por lo tanto, se

establece claramente que la Procuraduría Social del Distrito Federal tendrá competencia para atender las controversias que se susciten entre los condóminos, ajustándose a los procedimientos ágiles y expeditos y sometiendo las diferencias al arbitraje en amigable composición o en estricto derecho.

Por lo que respecta a la cultura condominal, que creemos es un punto de vital importancia para prevenir controversias y problemas en la convivencia, se hace referencia a que corresponde a la Procuraduría Social el promoverla y difundirla por medio de talleres y diversos cursos de la materia. Sin embargo si ya es inminente un conflicto vecinal de condóminos, el de las sanciones por faltas al régimen condominal, así como a la ley misma, es un tema que no se puede olvidar y en tal virtud se contempla la facultad de la Procuraduría Social de sancionar, en la inteligencia de haber seguido el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, dichas sanciones son de carácter económico y que constan desde los cinco hasta quince días de salario mínimo general vigente y hasta por el equivalente de veintiséis a treinta y cinco días de salario mínimo general vigente.

Por otro lado para no dejar en estado de indefinición al demandado se contempla la garantía de seguridad jurídica, mediante el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal o interponer el recurso de inconformidad.

Reformas, adiciones y derogaciones, a la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998. (10 de febrero del año 2000).

Una de las características del derecho, es su constante y permanente actualización, es por esta razón que la legislación condominal, también tiende a evolucionar, a la par de ser diferentes las necesidades de los que hacen uso y se someten a ella, bajo el sustento de que los preceptos legales tengan mayor

eficacia y se amplíen las oportunidades de solución a los conflictos y controversias vecinales relacionadas al condominio y de sus diversas formas de convivencia social.

Bajo esta premisa, a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se adicionaron, reformaron y derogaron diversos artículos sin llegar a la abrogación de la ley, de tal manera que el día 10 de febrero del año 2000 fueron publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en consecuencia entraron en vigor al día siguiente, es decir, el 11 de febrero del mismo año. En éstas, es posible apreciar desde el mínimo cambio de un concepto o adición del mismo, hasta la implementación en la forma de aplicar un procedimiento.

Así pues, entre los cambios más destacados encontramos, que para poder resolver las controversias suscitadas entre vecinos, se da la opción de la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Muy diferente en otras épocas en que se esperaba que en el reglamento se hubiera establecido esta forma de solución para poder llevarla cabo.

De igual forma, por lo que respecta a la escritura constitutiva en la que se establece el régimen de propiedad en condominio, en donde deba constar la licencia de construcción o de regularización de construcción, así como el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble. No obstante se derogan la necesidad de contar con las pólizas de fianza, así como solicitar una garantía para las cuotas condominiales.

En cuanto a la escritura constitutiva o contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten a la propiedad, se instruye se inscriban solamente en el Registro Público de la Propiedad eximiendo de lo anterior ante otros organismos correspondientes según el caso.

La calidad del condómino también tiene una nueva forma de denominación ya que se elimina el hecho de solamente poseer y se especifica que el condómino es aquella persona propietaria de una o mas unidades de propiedad exclusiva y para los efectos de la ley a la que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. Eliminando de antemano la mención de persona física o moral, refiriéndose al condómino. Creemos, que es una atinada reforma al artículo 15, ya que no solamente es necesario tener la posesión sino que sea efectivamente legítima propiedad; recordando el grave problema de despojos e invasiones de departamentos que se encuentran deshabitados por personas a las cuales no les corresponde el derecho de propiedad sobre estos inmuebles y que utilizan y habitan ilícita e indebidamente.

En este orden de ideas, considerando las partes que componen la unidad de propiedad exclusiva, se hace mención a la prohibición de enajenar, arrendar o dar en comodato de forma independiente las partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, eliminando con esto gran cantidad de problemas condominales. Aunado a lo anterior, de igual manera el derecho de copropiedad se sujeta a la proporcionalidad del indiviso de su propiedad exclusiva fijada en su escritura constitutiva.

Todo condómino tiene derechos y obligaciones, sin embargo, en las disposiciones en comento, se enuncia la obligación de deslindar entre el condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario, quién debe cumplir determinadas obligaciones con respecto a los demás condóminos o al condominio.

Una de las adiciones dignas de resaltar, es lo relacionado al derecho del tanto, enmarcado en el artículo 22 en la que se mencionan los pasos a seguir en caso de querer vender la unidad de propiedad exclusiva, como habrá de notificarse a los interesados, así como si surgieran controversias ante quien se debe acudir y la manera, en este caso la Procuraduría Social, por medio del arbitraje. Se

mencionan también la forma de anunciar los términos, precio, condiciones y modalidades de la venta de una unidad de propiedad exclusiva. Señalando también el derecho de demandar daños y perjuicios por contravenir lo dispuesto en este articulado. Resaltando que anterior, a la adición se enunciaba el derecho de preferencia del arrendatario dejando en segundo termino el derecho de los copropietarios. Consideramos acertada esta adición.

Por lo referente a la ecología, se procuró el restringir acciones que dañen el medio ambiente como derribar árboles innecesariamente pero si constituyen un peligro tanto para la construcción como para el condómino, siempre de acuerdo a la Secretaria del Medio Ambiente, podrá la asamblea, determinar las acciones más convenientes; en cuanto a la posesión de animales, ya no es necesario supeditarse al reglamento del condominio ya que no se le contempla en este rubro, dejando esta situación en manos de la ley, lo anterior para que si no se cuenta con reglamento, sea la ley quien imponga alguna sanción por violentar esta disposición. Se adicionó además en este a precepto legal en comento, una fracción la IX respecto a realizar obras que pongan en peligro el condominio y por lo tanto la vida o integridad física, de los condóminos, o en su defecto que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal, sin embargo se podrán llevar a cabo si la asamblea general así lo decide además deberá indemnizarse al afectado a su plena satisfacción.

De igual manera en lo que a espacios comunes se refiere, se hace mención a elevar el rango de obligación respecto de las prohibiciones a utilizar dichos espacios ya no conforme lo dicte el reglamento, sino que ahora solamente que la escritura constitutiva lo declare. También se previo el saneamiento por caso de evicción sin recurrir a una póliza de fianza que anteriormente se solicitaba en la pasada ley de 1998, y ahora queda derogada. En este mismo artículo el 28, se manifiesta que se requerirá del 51% de los condóminos, para poder modificar la

escritura constitutiva respecto a realizar obras aun cuando sean para mejoramiento del edificio.

Con lo que respecta a la asamblea es preciso saber, que ya se especifica de manera clara la forma de asentar los acuerdos tomados, de cómo se notificará a los condóminos, así como el lugar de notificación, de igual manera los términos, así como el número de convocatorias y de la cantidad y porcentaje para toma de decisiones. En una asamblea se podrán tomar decisiones entre las que resaltan el monto de las cuotas de mantenimiento, así como las tasas moratorias en caso de incumplimiento y de cómo se garantizará el pago de las mismas.

En cuanto al requisito de ser administrador, se menciona que en caso de que se construya un nuevo régimen, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio pero ya no menciona lo referente a su ratificación por la asamblea general, como lo mencionaba el artículo 40 de la ley de 1998 anterior a ésta reforma.

En este orden de ideas y dentro de las facultades, el administrador ahora sin previa autorización de la asamblea general podrá iniciar un procedimiento administrativo o judicial, que proceda contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la ley condominal, la escritura constitutiva y el reglamento y se podrá apoyar, claro está, en la Procuraduría Social. Acción que antes de esta reforma no era posible y tenía que ser por autorización de la asamblea general.

Continuando con los cambios sufridos por esta ley, se hace notar lo que respecta al reglamento del condominio ya que su elaboración quedara a cargo de quien entregue la escritura constitutiva del condominio y cualquier modificación se acordará en asamblea general extraordinaria para lo que se requerirá del 51% del valor del indiviso de cada condómino; anteriormente esta tarea de la elaboración del reglamento se le asignaba efectivamente a quien otorgara la escritura constitutiva y podía ser ratificada por la asamblea general, siempre considerando

inmuebles nuevos, por el contrario si ya se encontraba establecido y no se contaba con éste, sería necesario crearlo y aprobarlo por la asamblea general. Como es de notarse, el reglamento ahora corría desde un principio por quien otorgara la escritura constitutiva.

En este contexto la Procuraduría Social desarrolla un papel fundamental en lo que corresponde al reglamento ya que se le autoriza que deberá registrarse ante esta, para que no contravenga las disposiciones de la ley condominal.

Como se estudiará mas adelante uno de los principales puntos de conflictos condominales son las cuotas de mantenimiento en este sentido, la aparejada ejecución que trae en la vía ejecutiva civil el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado ya no sólo en el reglamento como era antes sino que ahora también en la asamblea, la citada acción será sólo aplicable cuando existan dos cuotas ordinarias y una extraordinaria pendiente de pago. Con esta medida ya se tiene un tope por así decirlo del momento en que se puede actuar en contra de los morosos.

Por otra parte y con respecto a la venta de su unidad de propiedad exclusiva del condómino se aplica una nueva disposición ya que se le constriñe ahora al condómino que así lo desee, a que entregue constancia de no adeudo de ningún tipo de cuotas. Además de la constancia se constituye como obligado solidario, a menos que por parte del administrador se entregue una constancia de no adeudo y con ello evitar conflictos que culminarían en muchos casos en demandas y hasta denuncias. La reforma a esta disposición es muy útil, anteriormente se pedía que la constancia fuera emitida por un Notario Público lo que representaba una tardanza en el tramite pero sobre todo lo difícil que pudiera llegar a ser dicha gestión.

Los cambios de esta ley del 2000 con respecto a la ley original del año 1998, son significativos y algunas adiciones o reformas no sólo se hacen extensivas a un

simple cambio de la denominación de un concepto, sino a una manera de resolver un conflicto dando más variedad y con ello más vías para soluciones efectivas. Tal es el caso del artículo 65 en donde se le incorpora un tercer párrafo de vital importancia tanto para los condóminos así como para la misma Procuraduría Social, toda vez que se concurren ya tres formas para resolver las controversias condominales; las enunciadas anteriormente, conciliación, el arbitraje y ahora por medio del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones, en virtud de dar facultad a la Procuraduría Social de actuar como autoridad en el momento de imponer sanciones, creemos que este punto fue muy acertado.

Por otra parte en virtud del término que se otorgaba a la parte demandada para poder contestar lo que a su derecho convenga ante el escrito de reclamación, en un principio se otorgaban diez días después de recibido por parte de la Procuraduría Social, ahora por el contrario, al artículo 66 se le eliminó este término y solamente se especifica que la procuraduría notificará a la parte requerida con copia del escrito de reclamación.

Atento a lo anterior, debemos recalcar, que no es el único caso de eliminación de un término ya que también en el artículo 72, fracción tercera, se brindaba un término de tres días para notificar a las partes, el laudo del juicio arbitral al que se hayan sometido las partes para resolver una controversia y por el contrario ahora solamente se menciona que deberá ser notificado personalmente a las partes.

En este sentido se concatena un cambio importante aportado por estas reformas y adiciones y derogaciones a la ley, como ya se ha expuesto, al existir diferentes formas de resolver controversias condominales, también debe haber una forma de ejecutar los laudos arbitrales o convenios suscritos ante la Procuraduría Social y es en este contexto que se especifica que, las partes podrán seguir por medio del juicio ejecutivo civil o la vía de apremio su cumplimiento; anteriormente no se mencionaba y se dejaba una laguna al señalar solamente la sujeción al

procedimiento de homologación previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por otra parte, en esta ley de 1998, se declara de orden público e interés social la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a la vivienda de interés social o popular, en la reforma del 2000 se anexa: “total o mayoritariamente” a la vivienda de interés social o popular. Dando mayor peso a este precepto.

En este sentido, ya se especifica en la reforma del artículo 77 con respecto a la ley de 1998, ante quien se debe acudir, para solicitar la emisión de la constancia oficial que lo acredita dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular, para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica, en donde dicha autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; por lo que, de no ser contestada en dicho plazo, será considerada con resultado en sentido afirmativo, dicha autoridad será la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y no como se declaraba a la “autoridad correspondiente”.

En este orden de ideas, la columna vertebral para el óptimo funcionamiento del condominio, es la asamblea de condóminos y en tal consideración, se adiciona el artículo 78 bis en el cual se especifica que en las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

Cabe destacar, que el régimen de propiedad en condominio también es susceptible de desaparecer y en este contexto la ley de 1998 maneja tal situación y enuncia que si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y

según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos: ya sea para reconstruir o extinguir el régimen. Bajo este supuesto, lo que destaca es que es el valor del porcentaje mismo que se redujo para tal decisión, anteriormente era el número de votos del 75% del valor total del condominio.

Por último resaltamos que el Régimen de Propiedad en Condominio, es una herramienta ideal para controlar y mantener la armonía y buena convivencia de un condominio, pero siempre es necesario establecer las bases para una posible sanción en caso de incumplir con lo establecido por la ley, así pues, se adiciona en esta reforma del 2000, además de las posibles sanciones al incumplimiento de la ley, otro supuesto más, la falta de observancia del artículo 16, así tenemos también que cambia el monto de salarios mínimos como cantidad de sanción por el incumplimiento de la ley. En este tenor encontramos que la contravención a las disposiciones de esta Ley establecidas en los artículos 16 18, 19, 23, 27, 43, 44, 49, 60 y 75 será sancionada con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominál, se aplicará multa por el equivalente de uno a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de uno a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de uno

a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Algo de llamar la atención es el hecho de eliminar la calidad laboral del infractor ya que no se contempla su condición económica, es decir su ingreso o salario diario mucho menos si es desempleado. Ya que anteriormente si el infractor era jornalero o trabajador no asalariado su multa consistía en el equivalente a un día de su jornal. De igual manera para aquellos infractores desempleados o sin ingresos, se les imponía de multa, un día de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, como apreciamos creemos es una reforma importante.

Así pues, terminamos este análisis de la evolución histórica del régimen de propiedad en condominio y que como pudimos comprender desde el año de 1870 en donde inicio el estudio de esta modalidad de la propiedad y es a través de los años que se crea una ley que lo regule, no obstante, esta ley es susceptible de cambios, mismos que han buscado su perfeccionamiento y como ejemplo tenemos la ultima reforma a esta ley la del año 2003 misma que actualmente hace vigente dichos preceptos.

1.6 Naturaleza jurídica de la propiedad en condominio.

Al realizar una investigación jurídica, debemos saber con veracidad la rama del derecho a la cual pertenecen las instituciones, las figuras, los preceptos legales, los derechos, las obligaciones y sus características; esta información la obtenemos de la naturaleza jurídica. Para comprender lo anterior, debemos saber que la naturaleza jurídica representa el ubicar en la ciencia del Derecho el acto jurídico, el contrato, la institución, la acción o la situación jurídica que estemos estudiando.

Sin embargo, pocos problemas han sido tan debatidos en la doctrina como la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio. Fijar la naturaleza del condominio significa sentar las bases, los principios de fondo conforme a los cuales deben resolverse los problemas que surjan al analizar su regulación legal.

En este tenor, es útil para fijar el marco dentro del cual se ubican los derechos y obligaciones que surgen, cuando un inmueble se divide en porciones susceptibles de ser aprovechadas independientemente por distintas personas.

Es por ello que al concepto jurídico que se adopta corresponde generalmente el nombre que se emplea para designar a la institución. Por tanto, hay quienes la llaman régimen de condominio y aquí se lleva la idea hacia una simple copropiedad aun cuando con frecuencia sólo se emplea el término como una fórmula abreviada, de uso fácil que permite la referencia al régimen sin tomar posición por ello sobre su naturaleza jurídica, los hay también quienes la designan como parcelación cúbica de la propiedad; sin embargo, este nombre, un tanto imitado que ha tenido por eso poco éxito, pero que describe con bastante claridad la idea de un espacio geométrico delimitado por las paredes, por el piso y por el techo sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad.

La ley vigente, que simplificando la expresión y haciendo suyo el nombre con el que popularmente se designa a régimen, usa la expresión “propiedad en condominio,” se cree que esta frase carece de rigor técnico pues equivale a hablar de propiedad en copropiedad, y si bien es cierto que la copropiedad es una especie de la propiedad no puede sin más concluirse que en el caso se trata de una propiedad encuadrada en la especie de la copropiedad.

En este mismo orden de ideas debemos tener cuidado ya que si se considera al régimen de condominio como una simple copropiedad es evidente que procede el ejercicio de todas las acciones que son propias de ella, muy especialmente la acción de división. Conforme al Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 939 hace alusión a la situación de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión y por lo mismo, en el momento en que cualquiera de los condueños lo desee, podrá obligar a sus coparticipes a adquirir su parte o bien a vender el inmueble y así obtener que la división se haga mediante el reparto de lo que obtenga por la venta del inmueble. La inseguridad para los dueños de los pisos es patente puesto que en cualquier momento podrán verse obligados a tener

que comprar el local de otro a sufrir los efectos de la acción de división. En virtud de la anterior idea, se hace patente la necesidad de evitar este riesgo y con esto se estimula el análisis de la doctrina que termina por considerar que en el régimen hay mucho más que una simple copropiedad y se llega así a lo que será durante muchos años la tesis clásica en materia de condominio.

Los estudiosos del derecho han tratado de establecer mediante sus investigaciones efectivamente cual es la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio o por pisos, por ello esta institución se caracteriza por la gran cantidad de teorías que sobre ella versan, para establecer su naturaleza jurídica atribuyéndole diversas concepciones según el caso. Pero omitiremos aquellas teorías que creemos no tiene ninguna trascendencia en el orden legislativo no científico y que para la presente exposición no son útiles, por lo que solamente abordaremos las siguientes:

- A. Teoría de la servidumbre.
- B. Teoría del derecho de superficie.
- C. Teoría de la sociedad.
- D. Teoría de la enfiteusis y del usufructo.
- E. Teoría de la copropiedad o comunidad.
- F. Teoría de la propiedad.

A. Teoría de la servidumbre.

Esta teoría, desde el punto de vista de Antonio de Ibarrola pretende demostrar a la propiedad por pisos o departamentos, como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, patios, ascensores, etc.) Mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento. Esta figura de la servidumbre no explica la realidad, supuesto que, donde no hay propiedad, sea singular o común no hay servidumbre, no existen los elementos

para hablar de ella, ni gravamen que se adquiriera por usucapión o se extinga por el no uso; todo aquello lo ha reconocido acertadamente la SCJN.

Anteriormente diversas legislaciones, como el Código Napoleón, el Código Italiano de 1865, el proyecto del Código Español de 1851, y nuestros códigos de 1870 y 1884, así como otras legislaciones extranjeras, han colocado a la propiedad por pisos en Títulos y Capítulos referentes a la servidumbre, pero hay tratadistas como Delombe, Zucari y Pardessus, que manifiestan que la naturaleza jurídica no se le puede dar en virtud de haber colocado la figura en un apartado jurídico determinado, dentro de la legislación. Si bien es cierto que los códigos mencionados incluyeron la figura materia de estudio en la Servidumbre, también lo es que de esta forma no se manifiesta la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos.

Sin embargo Emilio Pacific-Mazzoni, mantiene su teoría de la servidumbre al señalar que los muros maestros, sí forman parte de esta figura jurídica, para ello manifiesta que en un inmueble al darse la división por pisos y tener por ejemplo dos dueños en uno de los niveles, éstos comparten los muros maestros o divisorios de sus departamentos por lo que considera que hay una servidumbre que explica la naturaleza jurídica, ya que cada uno tiene el pleno dominio de su departamento, pero comparte el muro maestro que divide a ambos. Sin embargo considera que hay otras cosas que son de uso común que no están en servidumbre, como es el caso de escaleras, techos, azoteas, etcétera, a éstas las considera en copropiedad.⁵⁵

Ahora bien existen críticas y señalamientos a su postura que presentan a modo de justificación los siguientes argumentos:

⁵⁵ Cfr. BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa 3° edición México 1994. Pág. 50.

1. De manera habitual se manifiesta que los pisos, techos, azoteas, escaleras y muros no están atribuidos a una sola persona de forma exclusiva, no se puede afirmar que el derecho de utilización recaiga sobre el departamento del otro. Por lo tanto no hay servidumbre.

2. Expresa Hernán Racciatti que la servidumbre implica un desmembramiento del derecho de propiedad, lo cual no ocurre en la propiedad por pisos o departamentos⁵⁶.

3. Una crítica más pronuncia el hecho de que la servidumbre no explica la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos es la que menciona que la servidumbre requiere de dos inmuebles distintos, para cumplir con su finalidad y en la propiedad por pisos el derecho de los condueños se ejerce sobre un mismo inmueble. Para reforzar lo anterior mencionamos textualmente el artículo 1057 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: la servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El Inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante, el que la sufre, predio sirviente, con lo anterior sería ilógico afirmar que el propietario de un piso o departamento crea que el uso de los bienes comunes, escaleras, patios, muros se está usando bienes ajenos.

Concluyendo por las razones expuestas no creemos que la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos o departamentos tenga su sustento en la teoría de la servidumbre. Toda vez que se ha anulado con cimientos jurídicos, aportados por estudiosos de la materia.

Concretémonos a considerar, que si la servidumbre manifestara la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio o por pisos actualmente estaría establecida en diversos ordenamientos no sólo nacionales sino internacionales, no obstante los legisladores contemporáneos han considerado prudente ubicarla en el capítulo

⁵⁶ BORJA MARTÍNEZ, Manuel. Óp. Cit. Pág.52.

de la copropiedad toda vez que las escaleras, muros y demás objetos comunes pertenecen pro indiviso a todos los propietarios, en la parte alícuota que les corresponde por lo que no sólo objetos ajenos como Pacific Mazzoni lo pretende dar a entender.

B. Teoría del derecho de superficie.

El derecho de superficie⁵⁷ anteriormente se consideraba derecho real inmobiliario en el que existía una distribución en cuanto al dominio de un terreno, donde el dueño del terreno permitía al superficiario realizar una serie de acciones entre las que destacan plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, con la condición de no causar perjuicios al propietario quien podía en cualquier momento realizar construcciones subterráneas con la limitación de no causar deterioro a los derechos del superficiario.

Autores como Batlle Vázquez crítica y combate la anterior teoría en virtud de que los códigos suizo y alemán establecen que el derecho de superficie es un derecho de construcción, ya que la utilización de otros elementos desvirtúa y modifica la naturaleza de aquel derecho, como es el caso de que el suelo sea común de los titulares de los pisos.

Batlle Vázquez termina por apuntar que pueda ser admitido el derecho de superficie y que en casos aislados fuera el edificio dividido estar asentado sobre suelo ajeno, es muy distinto de que se estime que la esencia de la institución es un derecho superficial.⁵⁸

C. Teoría de la sociedad.

Esta teoría se ha originado en los sistemas legales americano e ingles, mediante el cual se instituye la existencia de una sociedad constituida por la reunión

⁵⁷ Cfr. BARBERO, Domenico. Op. Cit. Pags. 303-307.

⁵⁸ BORJA MARTINEZ Manuel. Op. Cit. Pág. 56.

voluntaria de los distintos propietarios con el propósito de conservar o mejorar la cosa común, la forma en que se organiza este sistema es de la manera siguiente: los pisos de un edificio se encuentran bajo la propiedad de una persona moral llamada sociedad, en donde los socios se comprometen a proporcionar o en entregar en forma de renta de manera anual, una cantidad económica para los gastos de mejoras del edificio. Con el beneficio del aprovechamiento de un departamento además del uso y disfrute de sus partes comunes.

Bajo el estudio de los anteriores argumentos, creemos que no es posible considerar que la propiedad por pisos o departamentos de un mismo edificio sea una sociedad, toda vez que el propietario tiene la propiedad y dominio de su departamento o piso, además del derecho de copropiedad sobre las áreas comunes, que nos hace ver que la sociedad no es la esencia principal de la institución de nuestro sistema jurídico, que no es el caso del viejo continente, por lo que en países europeos como Bélgica y Francia se ha exteriorizado la conformación de sociedades inmobiliarias, en las que se llega a ser el propietario de un cierto número de acciones y no de una parte del inmueble; estas acciones dan derecho de goce exclusivo de un piso o unidad de propiedad exclusiva del inmueble, así como el derecho de utilizar las partes comunes, sin embargo, no compartimos la postura, en virtud de que para enajenar el departamento, se tendría que pedir la aprobación de los socios restantes, o en el peor de los casos, disolver la sociedad, para posteriormente realizar las operaciones respectivas a efecto de llevar a feliz término la enajenación.

Tomando en cuenta lo anterior, contrario a las anteriores posturas y teorías, si es posible que exista la propiedad por pisos u horizontal, pero ésta aparecerá una vez que la sociedad se haya disuelto, ya que no es dable que la teoría de la propiedad horizontal sea una sociedad, en virtud de que no se conduce como una forma de división por pisos durante su constitución, dado que la sociedad no es más que un medio para llegar a formar la propiedad por pisos o en condominio.

D. Teoría de la enfiteusis y del usufructo.

Esta teoría puede causar un poco de confusión en virtud de ser conceptos que se pueden llegar a entender como similares, por lo que debemos tener una noción o concepto de lo que se entiende por enfiteusis y usufructo, para que podamos diferenciar cada una de ellas, por enfiteusis entendemos que es el derecho real, que generalmente es vitalicio, sobre un fundo ajeno, que concede las facultades de enajenar, usar, gozar y grabar el dominio útil del bien, a cambio del pago de una atención al dueño, que bien puede ser una remuneración económica o en un porcentaje de los frutos obtenidos en explotación del predio; ahora bien, por lo que respecta al usufructo, entendemos que es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, facultad de hacer suyos todos los frutos que producen bien y con obligación de mantener un buen estado de la sustancia.

Emmanuel Alexandre Durantón y Gianturco son seguidores de la idea de que la propiedad horizontal o por pisos tiene su esencia, principalmente, en la enfiteusis y en el usufructo, ya que por analogía pretenden ver la utilización del predio o inmueble por un tercero diferente al propietario, aunque debemos tener presente que esta postura ha sido duramente criticada por Oliverio Bosisio y Hernan Racciatti. Ya que mencionan que en la enfiteusis el enfiteuta no tiene la obligación de mejorar el fundo o departamento y que en el usufructo se tiene un derecho real temporal; consideramos que esta teoría no explica el tema toda vez que el inmueble es ajeno, y por lo tanto, no comulga con la idea de propiedad horizontal, ya que en ella existe una propiedad exclusiva por parte de los usuarios, por tales motivos no es posible encontrar la esencia de esta institución en la enfiteusis y el usufructo.⁵⁹

E. Teoría de la Copropiedad o comunidad.

⁵⁹ Cfr. BORJA MARTINEZ Manuel. Óp. Cit. Pág. 58.

Dentro de las teorías que hemos presentado creemos que la que más cercana a la idea del condominio y por tanto la mas aceptada sobre las naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, la encontramos en la comunidad de derechos; los estudiosos de la materia han manifestado que es una especie de la copropiedad la cual se puede bifurcar en dos perspectivas prácticas: en la primera se palpa una copropiedad donde se puede aplicar la acción *comuni dividundo*, en la segunda se exhibe la existencia de una propiedad exclusiva de un piso o departamento, así como la copropiedad de las partes comunes.

Creemos por lo tanto que es en esta segunda postura en donde suponemos que la existencia jurídica que la propiedad horizontal encuentra parcialmente, toda vez que en la actualidad no es posible ejercitar la acción de división de la copropiedad (*comuni dividundo*) en el régimen condominal, dado que las partes comunes como patios, paredes medianeras, jardines, sótanos, escaleras, pasillos, bodegas etc., son la sustancia más elemental del mismo, es decir, no puede haber división de la copropiedad debido a que ésta es necesaria para utilización de todos; por ello se establece que existe una propiedad particular y exclusiva de cada condominio, así como una copropiedad de las áreas comunes entre todos los titulares de los aprovechamientos, es decir, el uso y disfrute de la comunidad de derechos.⁶⁰

Efectivamente cuando hablamos de la existencia de fincas que aparentemente se encuentran unidas por su estructura física, por el destino de su uso, o aún por el realce de su fachada, al enajenar se tendrá que incluir a los bienes comunes en virtud de que son inseparables, es decir los pasillos, escaleras, azoteas, sótanos, paredes medianeras, muros maestros, jardines cubos de luz, etcétera.

F. Teoría de la Propiedad.

⁶⁰ *Ibídem.* Pág. 59.

Finalmente la teoría de la propiedad es para diversos doctrinarios (la cual manifiesta un mayor equilibrio en cuanto a su fundamento), lo más cercano a la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio o por pisos.

En este contexto los grandes doctrinarios del derecho coinciden en afirmar la existencia de una fusión entre la unidad de propiedad exclusiva o simplemente propiedad y la comunidad existente entre los elementos necesarios para el uso y disfrute del mismo. El problema a resolver es ahora el saber si en el régimen condominál el elemento principal es la propiedad y el accesorio la copropiedad o viceversa, en virtud de la importancia de cada una de ellas para la constitución del régimen.

Conforme a lo establecido por doctrinarios españoles, franceses y latinoamericanos la teoría que tiene más consistencia es la que señala que la propiedad es un elemento principal y la copropiedad parte accesoria, así lo establecen las legislaciones de sus estados. En nuestro país en el Derecho positivo, se establece claramente que la propiedad en condominio o por pisos u horizontal, es una modalidad de la propiedad, y por tanto no es una comunidad propiamente, aunque en esta encontremos componentes de la misma copropiedad.

Los tribunales se han dado a la tarea de establecer que ve en la propiedad de casas por pisos o departamentos como característica predominante, la de una unidad de propiedad exclusiva, ya que los bienes o elementos comunes, como patios, cimientos y escaleras, jardines, cubos de luz, etcétera, por su menor importancia económica y sobre todo por su carácter accesorio o de medio para el fin esencial de que se disfruten las viviendas, no pueden privar a la propiedad de éstas por el fin para el que fueron originalmente creados. Lo anterior lo vemos plasmado también en la doctrina Alemana e Italiana, se han inclinado por señalar que el elemento principal de la propiedad horizontal es la copropiedad, así lo han forjado en sus legislaciones.

Terminaremos refiriendo lo que el maestro, Manuel Borja Martínez estableció: “En nuestro derecho positivo se ha considerado la propiedad horizontal como una institución en que cada persona es propietaria de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato y cualquier otro fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que la copropiedad y por lo mismo el segundo es accesorio del primero”⁶¹.

Cuando realizamos un contrato de compraventa por medio del cual adquirimos un departamento, local, o casa por pisos, bajo el régimen de propiedad en condominio buscamos la propiedad y exclusividad de los mismos y muchas veces no las partes accesorias del bien, como son los derechos de aprovechamiento de los bienes comunes, pues, son considerados como elementos secundarios. Importa más para el futuro condómino su propiedad exclusiva que las partes comunes del bien, ya que en un momento dado, si existiera el supuesto de vender lo que enajenaría sería su propiedad y anexo a él, los derechos accesorios de copropiedad.

Por tanto en lo que respecta a la práctica, vemos en la mayoría de los casos que en el régimen condominal es más frecuente ver la reparación y mantenimiento que hacen los condóminos a su unidad de propiedad exclusiva, que a las áreas comunes, que si bien es cierto estos deben contribuir con cuotas para su mantenimiento, también lo es, que primero está el mejoramiento de su departamento, piso, casa o local, antes que mantenimiento del bien común (siendo esto una causa de gran cantidad de demandas condominales ante la Procuraduría Social); por lo tanto, profesamos y aseveramos que la teoría de propiedad reúne los requisitos a nuestro juicio para explicar la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, es decir, de la misma teoría establecemos con fundamentos sólidos y razonados su esencia que dentro del derecho tiene esta modalidad.

⁶¹ Ibídem. Pág. 257.

CAPÍTULO 2

GENERALIDADES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.1 Constitución, modalidades y extinción del régimen de propiedad en condominio

Constitución del régimen de propiedad en condominio.

La constitución del régimen materia de estudio, se establece en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo 4º, este precepto legal señala que, “es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva”.

A efecto de ejemplificar lo manifestado en el párrafo anterior, mencionaremos los siguientes supuestos, en primer lugar tenemos el caso de que un edificio sea propiedad de varios copropietarios, sea dividido por acuerdo unánime en departamentos, adjudicándose cada copropietario un departamento, saliendo así de la indivisión. En segundo lugar, el mismo caso sería si los distintos herederos de uno o más edificios de no fácil división, deciden dividirlos por departamentos y adjudicárselos en proporción a sus cuotas. Cabe también un tercer supuesto de que varias personas decidan unirse para comprar un terreno, edificar y dividirse entre ellas los departamentos. Puede también originarse en un testamento en el cual el testador constituyera el régimen, legando a diversas personas los diferentes pisos de una casa. Caso semejante sería el de una donación, hecha por el propietario o propietarios de un edificio, de los diferentes departamentos a

distintos donatarios. Y muchos otros ejemplos, en donde de común acuerdo se declare la voluntad de inscribir esta modalidad de propiedad.

Lo anterior tiene sustento jurídico en el primer párrafo del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal el cual menciona que “cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute”.

Bajo este argumento, el Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio.

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

III.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el régimen de propiedad en condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga, conforme a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En este orden de ideas, en otro de los requisitos para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar los requisitos siguientes:

La licencia de construcción a falta de esta, la constancia de regularización de construcción; de igual manera la ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si este se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas.

Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran; también una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse; además la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen; sin olvidar mencionar el establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble; mencionar igualmente el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble; así como señalar las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5º y 6º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva; en este menester igualmente establecer la descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación; igualmente se especificara los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento; y por ultimo definir la obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación,

explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos.

Se debe conocer también, que al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público. Lo anterior para no contravenir a lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; reglamentaria del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal.

Modalidades del régimen de propiedad en condominio.

Como señalamos en el apartado anterior la constitución del régimen de propiedad en condominio se presenta cuando existe un inmueble que es susceptible de aplicarle este régimen, pero será necesario identificar la forma física del mismo, para señalar con esto las áreas comunes y unidades de propiedad exclusiva es por ello, importante señalar que la citada ley condominal, enuncia que se le denominará condominio, al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto y 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 o disfrute.

También entendamos, que se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un sólo predio, siempre que

cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

En este tenor por lo que se refiere a las modalidades de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, nos señala el artículo 5 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, encontramos que de acuerdo con sus características físicas y uso, podrán ser:

I.-Por su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se refiere a aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.
- b) Condominio horizontal.- Aquellos inmuebles cuya construcción es horizontal, en donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

- a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva

están destinadas a la vivienda;

- b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Dentro de esta clasificación hay condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones y que son, los destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificados como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; así como aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida. Lo anterior con fundamento en el Artículo 6 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Extinción del régimen de propiedad en condominio.

Así como se constituye el régimen de propiedad en condominio en un inmueble, independientemente de la modalidad que presente, será importante señalar que también se puede extinguir, para dar paso a un nuevo régimen es decir propiedad (individual) o copropiedad, por lo anterior será necesario considerar que el régimen de propiedad en condominio, es un acto jurídico formal perfectamente revocable, esto es, con la voluntad expresa del constituyente, o bien de los condóminos, en asamblea general extraordinaria, que si bien es cierto no establece un quórum especial de instalación legal de la misma, si sujeta la votación para que el acuerdo sea valido a que se represente el 75 % el valor total

del condominio y además se integre por la mayoría simple, es decir, el 50% más uno, del total de condóminos, desde luego, la extinción se deberá elevar a la categoría de escritura pública ante el Notario y se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pues una vez consumado el acto, el inmueble se sujetará nuevamente a la regulación ordinaria y así surtir sus efectos frente a terceros.

Por lo que respecta a la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, la Ley nos dice que este se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría Social. No obstante, si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

2.1.1 Ruina del edificio.

Al hablar sobre el estado de ruina, esta idea va enfocada principalmente a la toma de decisión sobre las acciones a tomar para resolver tal situación, pero debemos considerar que, si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio se encontrara en ese estado o destruido en su totalidad o en una proporción de más del 35% de su valor, sin tomar en cuenta el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y la extinción total del régimen.

La extinción a que se refiere, podrá ser voluntaria en términos del artículo 14 de la ley condominal, que expresa que la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio así como la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones.

Luego entonces, deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y por último notificarse a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

En este orden de ideas, podrá someterse a la conciliación y arbitraje (en caso de no llegar a un acuerdo que beneficie y sea unánime), ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, o en su defecto ante los tribunales competentes de la entidad federativa señalada. Hay que recordar que si en la Procuraduría Social no se llega a un acuerdo satisfactorio se tendrá que ir ante tribunal competente, por ello mi propuesta de un tribunal de lo condominal para ahorrarse este paso, en este orden de ideas y como se verá mas adelante, el acudir a la Procuraduría Social no siempre es sinónimo de buen término, en cuestión de controversias, mucho menos aun en acuerdos de conformidad para las partes reclamantes, toda vez que la Procuraduría Social es una instancia por medio de la cual se somete al arbitraje los conflictos vecinales de condóminos y en el mejor de los casos mediante el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

Sin embargo, si no se llegara a algún acuerdo en el que las partes convengan una solución que las satisfaga será necesario recurrir a un juzgado de lo civil para iniciar un juicio y con esto en muchos casos las partes ya no continúan con el proceso, por considerarlo tedioso y desgastante.

En tal virtud, creemos necesario que existan Juzgados de lo Condominal para resolver única y exclusivamente asuntos relacionados al condominio siempre y

cuando se encuentren sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, con la finalidad de ahorrar tiempo en el procedimiento y por ende la justicia sea más despejada y ágil, de igual manera se considera que al separar estos asuntos de los juzgados civiles, liberaría de carga de trabajo a estos tribunales.

Así también, la Procuraduría Social del Distrito Federal podría tener funciones meramente administrativas con respecto a los servicios que el gobierno da a los particulares y continuar con los registros del Régimen de Propiedad en Condominio y asistir a los condóminos con lo que respecta, a la función administrativa, de organización y toma de decisiones; y dejaría la función judicial o de aplicación de justicia a los tribunales competentes.

2.1.2 Destrucción del edificio.

La destrucción del edificio puede producirse por muy variadas razones, tales como el incendio, derrumbe, bombardeo, explosión, terremoto, etc., y si a raíz de uno de estos siniestros sólo quedara el terreno y los escombros, el caso no puede ofrecer duda ya que bastará que uno sólo de los copropietarios se niegue a la reconstrucción, para que la venta de esos sobrantes se haga inevitable y así se de por terminado el consorcio. Sin embargo éste tema no es tan sencillo como parece (dada la naturaleza del ser humano o mas aun de la magnitud de la causa de destrucción del inmueble); recordemos que un sinnúmero de problemas son las áreas comunes y su apropiación, construcciones indebidas, modificaciones a la estructura principal del edificio (muros maestros, cubos de luz etc.) y que bien pudieran propiciar la destrucción del condominio y por tanto conflictos vecinales serios en donde se podrían presentar inclusive denuncias de índole penal, que si bien se resolverían a favor de algún condómino, se tardarían demasiado para comenzar la reconstrucción o venta del terreno o llevar a cabo la decisión que tomen los partícipes del régimen.

Por lo tanto, es importante recordar, que si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que

represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condómino: La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y la extinción total del régimen. Ahora bien si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones del Título Séptimo de la Ley condominal, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

Si la destrucción es total deberá extinguirse el régimen de propiedad en condominio en términos del artículo 14 de la ley reglamentaria que nos menciona que la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. Deberá además tener sustento legal y formal la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría Social.

Es importante tomar en cuenta que cuando se presenta una situación de la destrucción de un edificio sujeto al régimen, se deberá ante todo tomar una situación de calma y cordura dentro de lo que cabe, en virtud de ser una importante y trascendental decisión la de continuar en el régimen o de terminar con este, ya que dependiendo de la situación que provocó la desaparición del condominio, deberá apoyarse por personas competentes y conocedoras de la situación y por supuesto del tema así como de autoridades competentes para la solución del conflicto naciente.

Consideramos que dado lo complejo del tema, es menester de los usuarios de condominios e inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, conocer e ilustrarse de la ley de la materia y de los riesgos y situaciones que pudieran provocar la situación en comento, sin olvidar ni hacer de lado que algunas constructoras al vender sus inmuebles ya presentan una póliza de seguro contra estos supuestos, así como también existe la obligación de contratarlo para quien adquiere un inmueble en condominio, el conocimiento y la prevención son la mejor herramienta para afrontar una situación de tal magnitud, en virtud de saber a donde y con que autoridad acudir para que se nos preste ayuda y asesoría en la inteligencia de resolver el asunto de una manera que a todos los inmersos en ella les sea favorable.

2.1.3 Reconstrucción del edificio.

Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio se destruyera, se puede tomar la decisión de la reconstrucción del inmueble, en este caso, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos en común se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Sin embargo, los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permiten, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad lo anterior con fundamento en el Artículo 84 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

La decisión de los condóminos expresada en asamblea general extraordinaria, sobre la reconstrucción del inmueble, deberá ajustarse al proyecto original y a la descripción que de este se hace en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio. Es en este punto, que se debe tener en cuenta, el hecho de mantener su forma original para que no se presenten inconformidades que puedan obstaculizar el nuevo proyecto o en el peor de los casos suspenderlo. Es importante considerar que si se ha optado por la reconstrucción, estamos en la situación de considerar en primer lugar la situación y orientación física del inmueble, en virtud de tratar de reconstruir de forma similar el nuevo edificio para no afectar los pasillos, entradas principales, cubos de luz, o bien, si se puede mejorar en cuanto a su orientación, para un mejor aprovechamiento, sin dejar de lado, que lo que se realice, causara eco en los demás conjuntos habitacionales, alas, o módulos contiguos, que si bien puede ser una mejora importante en beneficio de la comunidad condominal, también puede causar conflictos vecinales.

Por ello será necesario acudir para este fin a las autoridades competentes para recibir asesoría y ayuda profesional al respecto, siempre tomando en cuenta lo que la asamblea general del condominio decida, en virtud de ser los mismos condóminos los interesados en la situación.

Por otro lado hay que recordar que se puede presentar el supuesto de que algún vecino por así convenir a sus intereses decida no continuar dentro del condominio y al enajenar sus derechos de propiedad, puede ya no ser necesario el reconstruir el edificio como estaba planeado desde su inicio, esto es que si dicho propietario viviera en un segundo piso y el propietario de la planta baja decidiera comprarle sus derechos, si no afecta a otros departamentos en copropiedad podría optar por construir de forma diferente a sujeción de la asamblea general, recordando claro no perjudicar la forma original del inmueble para perjuicio de otros copropietarios. Cabe destacar que en nuestro país hace varios años se presentó el famoso sismo del año 1985 en donde varios edificios se destruyeron en su totalidad y por ende sus copropietarios decidieron vender todos sus derechos y no continuaron con la

idea de reconstruir el edificio, en este orden de ideas será conveniente llegar a un buen entendimiento y con una clara idea de lo que pudiera acontecer en el futuro y del estado que guarda el terreno así como su consistencia todo lo anterior avalado por profesionales en virtud de mejorar el inmueble ante una nueva amenaza de esta índole.

2.2 Propiedad exclusiva y bienes comunes.

Una de las características que hacen diferente el Régimen de Propiedad en Condominio es el tener una propiedad exclusiva y compartir con otros propietarios los bienes comunes en función de una copropiedad establecida o más aún de una medianería; de manera general, debemos saber cuales son las partes que constituyen la propiedad en condominio; para lo cual tenemos que un condominio consta de dos tipos de áreas:

a) Área de propiedad exclusiva (unidad de propiedad exclusiva o área privada): Está constituida por el propio departamento, casa, o local y los servicios e instalaciones que el condómino tenga dentro del mismo. Por tanto, mantenerlo y conservarlo en buen estado es su responsabilidad.

El fundamento legal de lo expresado, lo encontramos en el artículo 16 de la ley de la materia, el cual señala, que se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva y estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

b) Bienes comunes (áreas comunes): son aquellos lugares e instalaciones que comparten los condóminos. El mantenimiento y conservación son responsabilidad

de todos los vecinos y están bajo el dominio de todos los condóminos, y su derecho de propiedad es proporcional al valor nominal asignado a su unidad de propiedad exclusiva en el porcentaje que determina su parte alícuota, dicha característica es la razón de administrar la conservación física del inmueble y el mantenimiento de los servicios generales, a través de un representante general de los copropietarios, que la presente ley denomina administrador; en este tenor se hace una descripción de las áreas que establece el artículo 25 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal:

- 1) El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;
- 2) Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- 3) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos y zonas de carga en lo general y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- 4) Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y
- 5) Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o

instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o Asamblea General, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, en la inteligencia de que esta es una de las funciones del administrador; el informar y detallar de estas situaciones.

En cuanto a las unidades de propiedad exclusiva colindante, se nos marca en el artículo 26 de la ley condominal para el Distrito Federal, que serán de propiedad común los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

Ahora bien, para no privilegiar a los condominios de la planta alta o planta baja debido a la naturaleza del mismo edificio tenemos lo que marca el artículo 27 de la ley condominál del Distrito Federal, que en los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos; esto con el fin de apropiarse de los sótanos techos o jardines que rodean al edificio o utilizarlos de manera exclusiva.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Pero no siempre está prohibido realizar nuevas construcciones, ya que se requiere de mantenimiento y en algunas circunstancias, de modificaciones a la estructura

para el buen funcionamiento del edificio, esto lo corrobora el artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, dándonos las bases para su realización mismas que son:

1) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

2) El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes tres años posteriores a la entrega del área afectada.

3) Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la escritura constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio;

4) En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

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

6) Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta ley; y

7) Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo (el 28). El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

Ejercitando las facultades de la asamblea general se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general y de conformidad con lo establecido por el artículo 34 fracciones III inciso C) y IV. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines, que es lo que ocurre en muchas unidades

habitacionales bien organizadas. Lo anterior con fundamento en el artículo 29 de la ley en comento.

2.2.1 Derechos y obligaciones.

Antes de iniciar el presente estudio, será necesario definir el concepto de propietario condominal ya que es de suma importancia dentro del condominio, toda vez que esta persona estará sujeta a derechos y obligaciones que le impone el régimen de propiedad en comento.

En este orden de ideas, se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. El precepto anterior, se fundamenta en el artículo 15 de la Ley de la materia.

La categoría de condómino, indiscutiblemente se otorga al propietario, el cual está obligado a cumplir y respetar las disposiciones previstas en la ley condominal, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y en el reglamento interno. Asimismo, la excepción que se establece, respecto a aquellos que han celebrado contrato, que de cumplirse en sus términos (los coloca como propietarios potenciales) obedece a sujetarlos de inicio las obligaciones que les impone la presente ley, la escritura constitutiva y el reglamento interno y evitar así, que puedan excluirse de su cumplimiento, bajo cualquier argumento, incluso derivarla en acreedor (quien otorga crédito), el que por fuera de la transacción comercial, generalmente carece de interés sobre la conservación, servicios y convivencia en condominio. Es importante destacar, que la mención anterior, es extensiva en cualquier forma de transmisión legal del dominio de las unidades de propiedad exclusiva. Creemos también que el condómino, tendrá derecho singular sobre su unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad sobre los

elementos partes del condominio tiene la escritura constitutiva se consideren comunes.

Conceptualizamos la figura condominal del propietario, de estar obligado a conducirse bajo esta las disposiciones de la legislación condominal, toda vez que es considerado el partícipe principal de las relaciones públicas en este régimen de propiedad. Ahora bien, dentro de los lineamientos generales del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, se encuentran noblemente escritos los derechos y obligaciones que tienen los condóminos residentes bajo esta modalidad de la propiedad; dada la importancia para el Estado de limitar el campo de acción de cada una de las personas, esto se logra, sin lugar a dudas con la creación de normas jurídicas aplicadas al régimen en comento.

En la actualidad, en la legislación local específicamente en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se han establecido en sus diversos apartados y artículos, los derechos y obligaciones que tienen en forma individual y exclusiva los condóminos y cuáles en copropiedad. En el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal en su párrafo cuarto se mencionan los derechos y obligaciones de los propietarios que se regirán por las escrituras en que se hubieren establecido en el régimen de propiedad por las de la compraventa correspondiente y por el mismo código por el reglamento del condominio y en su caso por la ley que regula el régimen de propiedad en condominio. Analizando este tema señalaremos primeramente los derechos y posteriormente mencionaremos las obligaciones. De la misma forma estableceremos brevemente las diferencias entre derechos obligaciones de la propiedad exclusiva y la copropiedad del condominio.

En todo régimen jurídico se tiene derechos; tratándose de la Propiedad en Condominio y por lo que se refiere a la propiedad exclusiva tenemos que, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo,

darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

La adquisición de la unidad de propiedad exclusiva, constará en la escritura publica individual, la descripción de la unidad y los elementos anexos que la componen y le son indivisibles; por lo que debe considerarse que la unidad exclusiva solo se puede vender, arrendar o prestar en su conjunto, sin requerir el consentimiento de los demás condóminos, pero nunca podrán tramitarse en forma parcial o independiente partes de esta. Recordando que existe el derecho del tanto y de preferencia en virtud de ser aplicable al régimen condominal, pero este tema será tratado en otro apartado.

Continuando con el derecho del condómino, puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

En este contexto, tiene derecho también a la copropiedad que recae sobre los bienes comunes y será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio. El condómino, podrá destinar su propiedad exclusiva y utilizarla de acuerdo a la escritura constitutiva, al reglamento y a las demás disposiciones que le permiten para propio uso de su propiedad.

Además se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva y vemos que se le da reconocimiento a su derecho de propiedad, según la escritura constitutiva y nos pone una restricción que es obligación observar: estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

De igual forma el condómino tiene el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble ya que es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva y por lo tanto no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad. Así mismo el derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Por otra parte también existen obligaciones del propietario condominal en la cual la principal obligación de toda persona que se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio es la de cumplir y ajustarse a la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; bajo este rubro, existen específicamente en el artículo 23, las siguientes obligaciones:

1.- Cada condómino y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva. Lo anterior con fundamento en el artículo 19 de la ley de la materia.

2.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables. Como ejemplo diremos, que es muy fácil para muchos condóminos, cancelar la entrada principal de su propiedad exclusiva y abrir otra entrada en donde no tenga contacto con el resto de los condóminos (aunque esto implique tener salida a otro lugar no previsto en la estructura del edificio) y creer que con dicha acción lo exime de su responsabilidad condominal; grave error que por desconocimiento o ignorancia de la ley, que provoca en muchos casos peligro para la estructura del condominio e inclusive afectando su estética creando malestar y diferencias con los demás condóminos. Lo anterior con fundamento en el artículo 20 de la ley de la materia.

3.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

a) Realizar actos que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

b) Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorben o dificulten el uso de las áreas comunes o pongan en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes; este punto es de vital importancia ya que es la inobservancia del mismo lo que genera infinidad de problemas en el condominio.

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

d) Tratándose de uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor. Pero tratándose de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea de Condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio.

e) Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la Asamblea General.

f) Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las

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

g) Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la asamblea o quien esta designe. Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos.

h) No debe poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo.

i) Realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un sólo dueño y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominál; estas podrán llevarse a cabo solamente si en

Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos (cabe destacar que dichos acuerdos no deben contravenir la legislación aplicable ya sea la ley condominal o el reglamento de construcciones), excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará al afectado a su plena satisfacción.

2.2.2 Arrendamiento.

Al abordar el presente capítulo, será necesario conocer su concepto, toda vez que el propietario de un departamento, casa, piso o local puede darlo en arrendamiento a quien considere conveniente, actualmente y debido al creciente número de unidades habitacionales acompañado del crecimiento desmedido de la población, se hace presente el problema de la falta de vivienda y por tanto, este contrato así como la compraventa y en menor medida el comodato son los más utilizados en la materia que nos ocupa; el maestro Ricardo Treviño García nos dice al respecto: que “el arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”.¹

Bajo este argumento, debemos saber que el arrendamiento es una herramienta jurídica útil en la materia condominal, al permitir al propietario sacar el mejor provecho económico del inmueble, para efectos del presente trabajo de investigación debemos recordar que al darlo en arrendamiento, sin embargo, es importante, el no utilizar al contrato en comento de una manera superficial e irresponsable, al desentenderse de las obligaciones y responsabilidades del inmueble citado y dejar todos los asuntos relacionados al mismo a que el arrendatario los resuelva, ya que si bien la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal nos faculta a celebrar cualquier tipo de contrato del derecho común, en su artículo 8º, debemos entender que al celebrar un

¹ TREVIÑO García, Ricardo. Los contratos civiles y sus generalidades, quinta edición. Editorial McGraw- Hill México 1995. Pág. 145.

contrato de arrendamiento, el arrendatario toma la calidad de condómino y adquiere derechos y obligaciones, sin embargo, el condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, acordarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino (ver anexo 3 al final del capítulo tercero). Y ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan. Lo anterior con fundamento en el artículo 21 de la ley condominál.

Bajo el contexto de la anterior explicación consideramos que el arrendatario pasa a adquirir las cargas derechos y obligaciones de cualquier condómino, por lo tanto, sólo debemos recordar que se seguirán para efectos de contrato la legislación aplicable para este contrato en el Distrito Federal en este caso el Código Civil y de Procedimientos Civiles.

En este orden de ideas consideremos entonces que aplicado el arrendamiento al régimen de propiedad en condominio, tenemos que el obligado principal de las cargas de un departamento, vivienda, casa, local, o nave de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio es el propietario del mismo, sin embargo la presente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, determina que los cesionarios del uso, son solidarios en el cumplimiento de las obligaciones con el propietario, lo cual significa que estas pueden ser exigidas a quienes se encuentren ocupando la unidad de propiedad exclusiva.

Atento a lo anterior, consideramos que la disposición obedece a la imposibilidad de conocer los convenios entre propietarios y cesionarios del uso sobre las cargas que bien podría utilizarse como excusa para evadir el cumplimiento de tales obligaciones.

Por otra parte la representación del propietario en las asambleas deberá ajustarse

a lo dispuesto en el artículo 33 fracción V de la Ley de Propiedad en Condominio, o bien, someterse a las reglas generales del mandato revistas en el Código Civil para el Distrito Federal. Ahora bien, sobre la forma en que deberá presentarse al administrador la notificación que nos ocupa, sugerimos sea por escrito y con el acuse de recibo correspondiente, a fin de acreditar que se realizó la acción en el término establecido en la ley, aun cuando la omisión de esta obligación, no es susceptible de multa, en virtud de que no está incluido este precepto dentro de lo previsto en el artículo 87, por lo que la ausencia de sanción seguramente hará nugatorio su cumplimiento.

2.2.3 Comodato.

Las circunstancias que nos permiten utilizar un contrato como el comodato son muy diversas, no obstante, esta institución jurídica es muy recurrida aunque en menor escala que el arrendamiento y el de compraventa, aun así este contrato es muy común, ya que la ley permite al condómino propietario de un departamento, casa, local o piso en condominio el poder prestarlo, con esto reiteramos que el comodato es un contrato, que al igual que el arrendamiento y la compraventa son los que más se usan en el condominio, aunque en menor medida claro está, toda vez que muchos problemas condominales son por esa facilidad de aplicación que tiene este contrato, ya que se presentan muchos casos de abusos de confianza o un mal uso para el que originalmente fue destinando o peor, el temido despojo de inmuebles, lo que genera problemas entre los demás condóminos y que pudieran ser un riesgo para la tranquilidad vecinal.

Pero, ¿en qué consiste este contrato?, por qué lo relacionamos con varios problemas; y es que es muy común “prestar” un departamento y por lo regular este préstamo solamente es “de palabra”; de ahí el origen de muchos problemas, muy común en unidades habitacionales y que terminan acudiendo las partes involucradas en la Procuraduría Social o en el peor de los casos ante el Ministerio Público bajo la denuncia de despojo, abuso de confianza, etc.

Pues bien el comodato es un contrato mediante el cual una persona, llamada comodante, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible a otra persona, llamada comodatario, quien a su vez se obliga a restituir la cosa individualmente, es decir la misma cosa prestada. Este concepto que nos da el maestro Ricardo Treviño García es muy fácil de entender²

En cuanto al problema de los riesgos en este contrato tenemos que en el comodato, en virtud de que es un contrato esencialmente gratuito, se le impone al comodatario el que obre con la máxima diligencia; es decir, responde de la culpa grave, leve, y levísima. Es tanta la responsabilidad que tiene el comodatario, que incluso se le hace responsable del caso fortuito, que es la mayor responsabilidad que se le puede imponer a un deudor.

Para concluir diremos que el comodatario asume la calidad de condómino y por lo tanto también deberá convenir quien debe cumplir las determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que casos tendrá el usuario la representación del condómino en las asambleas que se celebren, sin olvidar que en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

2.2.4 Derecho del tanto.

En la doctrina jurídica, el derecho del tanto, lo entendemos como la facultad que tiene una persona para adquirir algo con preferencia de otro. En el derecho civil mexicano los artículos 2303 al 2308 del Código Civil del Distrito Federal reglamentan una facultad similar a una clausula accidental del contrato de compraventa. Sin embargo, debemos saber que existe el derecho del tanto y el derecho de preferencia por el tanto, así pues, tenemos que el derecho del tanto y el derecho por el tanto son diferentes, sobre todo tratándose de la persona que ejerza este derecho, es decir, copropietarios o arrendatarios, siempre y cuando se trate de una unidad de propiedad exclusiva, regulada por la Ley de Propiedad en

² GARCIA Treviño, Ricardo. Op. Cit. Pág. 133.

Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que el citado ordenamiento sienta las bases para su debida aplicación especificando la manera correcta de ejercer este derecho; por ello será importante resaltar su diferencia en virtud de que en algunos casos puede resultar confuso desde su aplicación, hasta su denominación sin olvidar que se trata de un derecho personalísimo, intransmisible ni a título de herencia.

En este orden de ideas, el derecho del tanto (se afirma que el derecho del tanto es una especie de circunstancia de los contratos que, en razón del principio de autonomía de la voluntad puede incluirse en cualquier contrato) lo podemos relacionar con una restricción a la libre decisión del condómino para vender a quien el desee, ya que si bien es cierto que el puede realizar cualquier acto jurídico de semejante naturaleza; también cierto es que debe respetar las limitaciones que sobre este supuesto se ha establecido en la legislación de nuestro derecho. Para efectos de la materia que nos ocupa debemos saber que el derecho del tanto es aquel que se da a los coposeedores o copropietarios para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de coposesión o copropiedad que un copropietario desee enajenar.

En cambio el derecho de preferencia por el tanto o derecho por el tanto (del latín *preaferentis*, participio activo de *praeferre*, preferir), es la facultad pactada por el comprador y vendedor para que éste adquiera la misma cosa vendida con preferencia que un tercero, si el comprador desea enajenarla, o bien es la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un “tercero”, para que adquiera si así lo desea una cosa con preferencia a cualquier otro sujeto.

En cuanto a la naturaleza jurídica tenemos que el derecho del tanto es estrictamente legal y no lo pactan las partes pues lo establece la ley, en cambio el derecho por el tanto o de preferencia es convencional y excepcionalmente lo establece la ley como en el arrendamiento y claro esta, en la ley condominal del Distrito Federal, al mencionar que, el derecho del tanto de los copropietarios

tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario.

Por lo tanto, tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.

b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal y una vez vencido en término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I.- Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas, en cuanto no contravengan las disposiciones de esta Ley.

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

a.- En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

b.- El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

c.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

d.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c.

En caso de controversia derivada de la interpretación de los incisos anteriores, la procuraduría podrá intervenir en amigable composición o mediante juicio arbitral de conformidad al artículo 65. Lo anterior tiene su fundamento legal en el artículo

22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal

En cuanto a su sanción el derecho del tanto produce la nulidad absoluta del acto si no se respeta; el derecho por el tanto o de preferencia no nulifica el acto que no lo respeta, sino que establece sólo el derecho a una indemnización por daños y perjuicios.

Habrá también que referiremos a la legislación condominal en su artículo 22, misma que nos remite a las reglas que resolverán la forma de ejercer el derecho del tanto, en caso de que un copropietario de una unidad de propiedad exclusiva desee vender la parte proporcional de la misma, situación en la que los demás copropietarios tienen prioridad sobre cualquier otro interesado.

En cuanto a las reglas a que se refiere el artículo 22, se aplican, solamente, cuando una unidad de propiedad exclusiva, departamento, casa o local, de un inmueble en condominio pertenece a dos o más personas (copropiedad), y alguna de ellas desea enajenar su parte proporcional; para las cuales, en todo caso, también quedan sujetas a las reglas de la copropiedad contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto al interés de los copropietarios tenemos que hay dos hipótesis normativas a saber: el supuesto de que los copropietarios carezcan de interés en adquirir y por ende no deseen ejercer su derecho del tanto, en este caso se otorgará el derecho de preferencia al arrendatario de una unidad de propiedad exclusiva, en copropiedad, que de prosperar convertirá al arrendatario en copropietario conforme a la parte alícuota del departamento, vivienda, casa, local o nave en venta de acuerdo a lo que señalan estas reglas de preferencia o en su defecto agotadas estas etapas, podrá ofrecerse al público en general. Y otra cuando los copropietarios en su conjunto, o propietarios de una unidad de propiedad exclusiva, departamento, casa, local o nave, de un inmueble deseen vender y esta se encuentre arrendada, en este caso operaran tales reglas de

preferencia que convertirán al arrendatario en propietario, siempre y cuando este cubra las condiciones en su totalidad de la oferta, o bien, si carece de interés, los copropietarios o propietarios podrán ofrecerlo en venta al público en general.

También se hace mención al derecho de preferencia de que gozará el arrendatario, sobre cualquier otro interesado, para un nuevo arrendamiento sobre el inmueble o bien, sobre la venta del mismo, cuando haya cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones, por más de tres años en términos de los dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por último hablaremos de la omisión del arrendador de cumplir con las obligaciones que le impone este precepto legal, ya que implica la posibilidad del arrendatario de obtener, mediante juicio previo que así lo declare, la nulidad de la operación de compraventa que se realice en contravención de la presente regla, así mismo otorga el derecho al comprador de buena fe, demandar al vendedor infractor una indemnización por daños y perjuicios, ante la imposibilidad jurídica del propietario de mantener firme la venta; es decir, el propietario pagará una cantidad de dinero al comprador, a manera de sanción, por el incumplimiento de esa obligación pero el acto jurídico mediante el cual se transmitió la propiedad del bien quedará nulo de pleno derecho.

En cuanto a este punto compartimos la opinión respecto de la entrevista realizada al lic. Juan de Dios Izquierdo Ortiz Subprocurador de Conciliación y Quejas de la Procuraduría Social del Distrito Federal, que comenta en su Adenda a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (comentada, concordada y con jurisprudencia), que el difícil acceso a la instancia judicial, hará nugatorio este derecho en detrimento del arrendatario, principalmente en inmuebles de interés social y popular. Creemos por tanto, acertado el comentario en virtud de ser en estos lugares, en donde comúnmente se presenta esta situación.

2.3 La asamblea, supremacía y atribuciones.

En este tema describiremos las reglas generales de la asamblea de condóminos, es importante explicar el concepto de asamblea para una mejor comprensión del mismo, este concepto está enfocado a la propiedad en condominio y es precisamente el artículo 2° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que nos da la siguiente definición:

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

“Asamblea: Es 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”.

Ésta, es el órgano supremo en el que recae la responsabilidad de tomar las decisiones más importantes respecto del condominio y que se constituye por varios vecinos, en el que se manifiesta la voluntad colectiva y mayoritaria de estos, que se concreta en acuerdos vinculatorios para el administrador, el comité de vigilancia, los condóminos y en general para los residentes del inmueble, según sea el caso respecto a las acciones a realizar para el mejor funcionamiento del condominio así como la conservación y el mantenimiento del mismo .

Y es precisamente en el artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal que refiere, que la escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. Por lo anteriormente expuesto el órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos.

En este contexto se nos menciona cual es el alcance de la asamblea de condóminos, al señalarlo, como órgano supremo por lo que podemos deducir que la asamblea general de condóminos es el órgano colegiado, en el cual se

manifiesta la voluntad colectiva y mayoritaria de estos, que se concreta en acuerdos vinculatorios para el administrador, el comité de vigilancia, los condóminos y en general, para los residentes del inmueble, según sea el caso, respecto a las acciones para el buen funcionamiento, conservación y mantenimiento del condominio.

La supremacía de la asamblea, se encuentra limitada por las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de la escritura constitutiva del régimen de propiedad condominio y del reglamento interno, es importante estar actualizado en cuanto a estos dos últimos documentos para su perfecta observación y cumplimiento y siempre estar atento a no contravenir otras leyes o reglamentos; sin embargo no es la única asamblea a realizarse en un condominio, existen también las ordinarias y las extraordinarias como lo menciona el mismo artículo en su fracción primera y segunda, al mencionar que las Asambleas Generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias, en este tenor, las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.

Así mismo, debemos considerar, que las asambleas tienen forzosamente un termino en que deben celebrarse mismo que se menciona en la ley y que es de seis meses periodo durante el cual pueden surgir diferentes controversias condominiales así como necesidades en el edificio, que van desde el simple mantenimiento ordinario para el buen funcionamiento y utilidad del mismo, hasta reparaciones de emergencia y un sinnúmero de situaciones concernientes al inmueble y a los condóminos.

Es importante señalar que dichas asambleas deben velar, por que dichos acuerdos tomados en las mismas no contravengan otras disposiciones legales, reglamentos u ordenamientos. No obstante, no es necesario esperar seis meses

para que se pueda reunir la asamblea, toda vez que un asunto urgente con relación al inmueble o en algunos casos, concerniente a los condóminos tal como lo menciona en la fracción segunda y en donde se especifican algunas de esas situaciones y es aquí en donde entran las asambleas generales extraordinarias que se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta ley: cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Cabe destacar que la asamblea también se divide en asambleas de administradores y asambleas de sección o de grupo como lo menciona en sus diferentes párrafos el artículo 32 del mismo ordenamiento al mencionar que así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el reglamento, como son:

I.-Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo.

II.-Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del Condominio; y

III.-Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales

serán opcionales a las Asambleas de Administradores. En dichas asambleas se podrá elegir el Comité de Administración y el Comité de Vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del artículo 34 de esta Ley.

En este orden de ideas la importancia de realizar asambleas de sección o grupo, etc., radica en la posibilidad de organizar legalmente la administración de una o de diferentes partes de un condominio o conjunto condominal que reúnan las características previstas en este artículo, basta para ello (en caso de no existir administrador), que el 25% de la totalidad del grupo de condóminos beneficiados de esta situación física del inmueble, convoquen a una asamblea en términos del artículo 34 párrafo III inciso c) de esta ley, sin menoscabo o afectación alguna en su relación con el condominio o conjunto condominal al que pertenece.

Y en el párrafo primero de la fracción tercera del mismo artículo treinta y dos nos menciona dando la pauta para resolver controversias por otras formas según se explica que sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las Asambleas de Condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

En este párrafo se nos esta dando a discreción la facultad para que en asamblea general de condóminos se decidan los instrumentos para la instauración de una administración viable y efectiva; así mismo, cuando se determine optar por instrumentos distintos a la votación nominal o directa, como sería el uso de urnas o integración de planillas entre otras.

Por otra parte, las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán presididas por quien designe la asamblea, contará con un secretario cuya función será desempeñada por el administrador o a falta de éste por disposición expresa sobre el particular en el reglamento o por quien nombre la Asamblea y con escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial;

III.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo lo dispuesto en el título quinto de la citada ley;

IV.- La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos; con carta poder simple; en ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas;

V.- Cuando un condómino o habitante sea designado administrador, miembro del Comité de Administración o del Comité de vigilancia, deberá acreditar a la asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI.- En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a la Ley de la materia, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 34, fracción IV;

VII.- Cuando un sólo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto

del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de la Ley condominal;

VIII.- El Secretario de la Asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por miembros del comité de vigilancia que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y

IX.- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y le informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:

a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el registro público de la propiedad;

b) Modifica el reglamento, el acta se protocolizará ante fedatario público.

Pero para que una asamblea se lleve a cabo, debemos convocarla (ver anexo 1). Sin olvidar los requisitos para su celebración y se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

1.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;

2.- Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además el convocante, colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o los establecidos en el reglamento;

3.- Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece la Ley condominal:

a) El administrador,

b) El comité de vigilancia, o

c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

4.- Cuando la Asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de Ley condominal, del Reglamento del Condominio y de las disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes. Las convocatorias para la celebración de asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

5.- En los casos de suma urgencia se realizarán las convocatorias para asamblea extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley de la materia y el reglamento interno.

6.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público o de un representante de la Procuraduría; y

7.- En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 31 de la Ley condominal, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

Pero, una vez que hemos analizado qué es la asamblea, y cómo se convoca, debemos saber cual es el alcance de sus facultades, mismas que presentamos:

1. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;
2. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la Ley condominal, de la escritura constitutiva y el reglamento;
3. Fijar la remuneración relativa al administrador;
4. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio;

5. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;
6. Nombrar y remover al comité de vigilancia;
7. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;
8. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;
9. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
10. Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan la Ley de la materia, el reglamento, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;
11. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;
12. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en

general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable.

13. Las demás que le confieren la ley condominal, el reglamento, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

Sin embargo en la anterior lista de facultades que se le otorgan a la asamblea general, esta la de suspender a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos:

1. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.
2. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
3. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea. Lo anterior con fundamento en el artículo 36 de la multicitada ley.

En resumen y tomando sólo algunos incisos que podrían ser difíciles de comprender diremos que por lo que respecta al la remoción del administrador según el artículo 34 de la ley de la materia debemos recordar su fracción III, para lo cual debemos actuar de la siguiente manera: los condóminos que representen cuando menos el 25 % del total del inmueble, solicitaran por escrito al

administrador convoque a asamblea de condóminos, con la propuesta de orden del día conducente; en caso de no recibir respuesta, dirigirá el escrito al comité de vigilancia, el cual remitirá la petición de los condóminos al administrador; y si este no realiza la convocatoria dentro de los tres días siguientes a la petición, entonces convocara al comité de vigilancia, sin embargo, si este también hace caso omiso, lo hará el 25 % de los condóminos previa acreditación de la convocatoria correspondiente. Es importante agotar este procedimiento a efecto de acreditar fehacientemente las notificaciones al administrador y comité de vigilancia y entonces accionar previa acreditación ante la Procuraduría Social del Distrito Federal. Si la asamblea se realiza en estos términos, el acta resultante deberá protocolizarse ante notario público, para surtir el libro de actas autorizado y así prevenir conflictos futuros (ver anexo 2).

Por lo que respecta a las cuotas de mantenimiento y administración así como las concernientes al fondo de reserva, serán conforme al indiviso según lo dispone el artículo 59 del ordenamiento al respecto que mas adelante haremos un estudio más profundo. Excepción de lo previsto en el artículo 78 bis (condominios de interés social y popular). Por lo que respecta a las obligaciones de los condóminos de garantizar mediante fianza o cualquier otra forma legal el pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, el monto de la misma deberá fijarse en asamblea general de condóminos (a efecto de hacerlo sobre cantidad determinada) para que proceda la hipoteca, prenda o fianza, o bien, suscribir el título de crédito correspondiente (cheque, letra de cambio, pagaré, etc.). Sin embargo aún cuando dicha obligación pueda ser exigible en vía judicial, el costo de esta hace nugatoria esta disposición, por tanto se sugiere agotar las vías de persuasión correspondientes y como ejemplo ponemos el procedimiento conciliatorio o arbitral ante la Procuraduría Social del D.F. a fin de que los condóminos cumplan con su deber de manera voluntaria en beneficio de los bienes comunes del condominio o del conjunto condominal.

Por lo que toca a los estados de cuenta es necesario para los condóminos que previamente a la asamblea general, los conozcan así como el informe de actividades para su estudio y análisis debidamente suscrito por el administrador y el comité de vigilancia. Así, en la fecha de celebración de la asamblea, con conocimiento de causa, estarán en aptitud de aprobarlos o no, según la voluntad mayoritaria de ese órgano colegiado.

Como último comentario tenemos a la fracción XII, y en este contexto es importante hacer mención que este problema que se menciona en la citada fracción, es causa de muchos problemas vecinales en unidades habitacionales en donde todavía se encuentra instalado un tanque estacionario de gas para todo un edificio y en el que por ende se tiene que pagar cuota para suministro del energético y los principales problemas es la falta de pago para las cuotas alegando que probablemente no se utilizó el gas por ausencia, que tal familia tiene más miembros que otra y por ello tiene que pagar más, etc. Afortunadamente se tiene ya la facilidad de convenir que cada propiedad exclusiva tenga su propio tanque de gas estacionario y así evitar muchos problemas y como se ha comprobado ha evitado y resuelto muchos conflictos vecinales.

Pero si por necesidad se tiene que utilizar un sólo tanque para todos, con acuerdo de la asamblea, en relación a su cabal ejecución por el Administrador, a saber: el suministro de gas L.P. se contrata con una empresa y el uso individual se constriñe únicamente a quien efectúa el pago, sin embargo, el problema radica en que se distribuye de manera general a las unidades de propiedad exclusiva, a partir de un contenedor que generalmente es propiedad común (tanque estacionario, ya referido anteriormente), por esa razón para que se acuerde la suspensión del servicio a quien incurra en morosidad, es menester que el importe del consumo, se encuentre indexado a la cuota de mantenimiento y que la decisión se vote por mayoría simple en asamblea, dado que este concepto, no se sujeta a reglas especiales de quórum, o de votación. Acto continuo el administrador deberá proceder a cerrar y asegurar la llave de paso con la que

cuenta la instalación general, con el cuidado de no afectar la instalación de carácter privativa inherente al departamento, vivienda, casa o local, del inmueble; ahora bien con relación al suministro de energía eléctrica para las áreas comunes, es claro que al igual que el suministro de gas, se distribuye a todo el inmueble, por ende, también debería disfrutarlo únicamente quien lo paga, sin embargo, la complejidad consiste en que por las características del energético, sería prácticamente imposible limitar la iluminación, salvo que los condóminos de todo un segmento incurrieran en morosidad, por lo que el acuerdo de asamblea que determine la suspensión del servicio, generalmente se dirigirá al fluido eléctrico, que sirve para las áreas comunes y que desde luego afecta la fuerza del sistema de bombeo, en ese contexto se sustentara la decisión en que el importe derivado del consumo, se encuentra indexado a la cuota de mantenimiento, por lo que el administrador procederá a la restricción del servicio que impulsa el liquido, mediante los accesorios adecuados sobre la tubería general del agua.

Debe cuidarse que no se afecten las instalaciones correspondientes a las unidades de propiedad exclusiva y se garantizara el acceso al agua potable a los condóminos morosos (a pie de edificio). Cabe destacar que la asamblea no debe acordar sobre limitaciones de este servicio, que afecten la línea de uso privativo. Insistimos en observar las previsiones anteriores respecto a la prohibición expresa a la asamblea de no suspender el servicio de agua potable, ya que por su naturaleza y rango constitucional, se clasifica como un bien de dominio público y su afectación se tipifica como delito. Por lo que los condóminos, que no se encuentren organizados (administración convencional) o bien que cuenten con administraciones legales, pero no hayan tomado los acuerdos previos en asamblea, no deben ejercer estas prerrogativas, dado que de hacerlo, se puede presumir que los realizan a título personal y serían susceptibles de responsabilidad civil o penal.

2.4 La administración.

La administración es la parte más importante para el eficaz funcionamiento del condominio. Por ello su trascendencia, y es precisamente por tal razón que es esencial seleccionar acertadamente a quien funja como administrador.

La Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo 37, le confiere al administrador, facultades de representación de los condóminos, similares a las de un apoderado general, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con la facultad de absolver posiciones; pero para ejercer facultades especiales y aquellas que requieran cláusula especial, necesitará el acuerdo de la asamblea por mayoría del 51 % del valor total del inmueble.

Las medidas que adopte el administrador, y las disposiciones que dicte, dentro de sus funciones, serán obligatorias para todos los condóminos. Sin embargo, la asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

Como se puede apreciar la persona que lleva la dirección del condominio es el administrador cuyo concepto legal lo encontramos en el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, pudiendo ser:

ADMINISTRADOR: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo administrador profesional, sea nombrado administrador.

ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado administrador.

El fundamento legal lo encontramos en el artículo 37 de la ley en comento que nos dice que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de la Ley de Propiedad en

Condominio de Inmuebles del Distrito Federal y el reglamento del condominio. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Sin embargo tenemos una limitación que nos manifiesta que se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas.

Por último, en lo referente a este punto tengamos en cuenta que en el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominál, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

2.4.1 Nombramiento.

Para comprender este apartado temático, nos remitiremos al comentario del Lic. Juan de Dios Izquierdo Ortiz en su adenda a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, respecto al nombramiento quien dice: “El nombramiento de la administración de un condómino o conjunto condominal, existe y es válido con base en el acta de asamblea donde se asentó, y como resultado de una asamblea general legalmente convocada, por lo tanto, la notificación a la Procuraduría Social del Distrito Federal de dicho acto, tendrá únicamente el efecto de registro de la misma, el cual por ser público, permitirá a quien acredite previamente su interés jurídico conocer de manera cierta e indubitable, si existe un administrador en un determinado inmueble, el término de su gestión, etc. En la inteligencia de que dicho registro, no prejuzga sobre la legalidad de la administración que se inscribe en su padrón.

Es importante resaltar que aun cuando se extenderá el registro del administrador respectivo, tomando como base el protocolo del acta de la asamblea conducente, No exime al administrador de la obligación de contar con el libro de actas de asambleas a que se refiere el artículo 43 fracción I de la ley de la materia, en la inteligencia de que se trata de disposiciones de orden publico en interés social, que no se encuentran sujetas a la potestad de quien debe de cumplirlas, dado que son de carácter obligatorio”.

Atento a lo anterior, a continuación referiremos el artículo 38 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que nos da la pauta para el registro del administrador, en virtud de señalar que para desempeñar el cargo de administrador:

“Artículo 38. Para desempeñar el cargo de administrador:

I.- En el caso de la administración no profesional, el administrador deberá acreditar a la asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y

II.- En el caso de contratar administración profesional ya sea persona física o moral, deberá acreditar experiencia en administración de condominios.

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

El nombramiento, o la protocolización del mismo, deberán ser presentados para su registro en la Procuraduría, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes”.

Es muy importante señalar que previamente a la designación del administrador, se someta a la consideración de la asamblea los diversos presupuestos que presentan las personas físicas o morales que pretendan contratar.

Hay que tener en cuenta que existe la posibilidad de la, auto administración la que tiene sus ventajas y desventajas, porque si es con remuneración puede generar conflictos futuros y si es gratuita, en cierta medida, es una pesada carga.

2.4.2 Facultades.

Dentro de las facultades que al administrador se le otorgan, es el término de su gestión, misma que nos la da el artículo 42 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como la reelección a la que puede ser sujeto, en tal virtud tenemos que:

En caso de la administración no profesional el administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la asamblea en dos períodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

Ahora bien, específicamente se le faculta al administrador para:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría Social;

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

III.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta Ley;

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;

X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:

- a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
- b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
- c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; y
- d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.
- e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 33;

XIII.- Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento;

XIV.- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;

XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;

XVI.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley; En caso de fallecimiento del administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, el comité de vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe un nuevo administrador.

XVIII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento;

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y

XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

XXI.- Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría Social del Distrito Federal, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultura condominál.

XXII.- El administrador del condominio deberá poner a disposición de la asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la ley.

En lo que se refiere a la terminación del periodo del administrador ya sea voluntario o por petición de la asamblea, tenemos que cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior la subdirección de registro de la Procuraduría Social a petición de parte solicitará la documentación de referencia, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

2.5 Comité de vigilancia.

Los condominios deberán contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un Presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales. Lo anterior con fundamento en el artículo 47 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

El comité de vigilancia deberá estar integrado sólo por condóminos, debidamente acreditados y sin remuneración, en virtud de ser este el órgano de fiscalización y control de los copropietarios. Respecto a la limitación de la posible reelección de su presidente, es una medida para efectos prácticos, pues pretende inhibir complicaciones en el manejo de la administración, sin embargo, en nuestra opinión restringe el legítimo derecho del condominio para reelegirse, sobre una justificación de hecho, que desde luego no es determinante bajo la óptica de la legalidad.

El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el Presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de la Ley de la materia;

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción I;

V.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea General.

VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

VII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

IX.- Convocar a Asamblea General, cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a su petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

X.- Solicitar la presencia de un representante de la procuraduría o de un fedatario público en los casos previstos en esta ley, o en los que considere necesario; y

XI.- Cubrir las funciones de administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la fracción XVII del artículo 43 de la Ley condominal.

XII.- Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

Los conjuntos condominiales deberán contar con un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

La integración del comité de vigilancia de los conjuntos condominiales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de esta Ley, sin que la participación de los presidentes de los Comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 49 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Distrito Federal referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

2.6 Reglamento.

Todo reglamento es una norma que complementa y amplía el contenido de una ley, por lo que jerárquicamente aquel está subordinado a ésta y corre la misma suerte; de tal manera que si una ley es reformada, derogada o abrogada, el reglamento se verá afectado con las mismas consecuencias, a pesar de que no se hubiere reformado, derogado o abrogado expresamente por otro reglamento, ya que éste no goza de la autoridad formal de una ley, que sí requiere que toda modificación sea expresa, satisfaciendo el mismo procedimiento que se haya observado para su creación.

En consecuencia, las diferencias existentes entre la ley y el reglamento consisten en su procedimiento de creación y en su jerarquía. Los reglamentos son exclusivamente promulgados por los titulares del Poder Ejecutivo y son de menor jerarquía que las leyes a las cuales no deben contravenir ni desbordar. Los reglamentos son actos facultados al Poder Ejecutivo por razones lógicas, ya que la atribución genérica de crear las leyes conlleva el reconocimiento de permitirle cómo ejecutarlas. Las leyes por su propia naturaleza no pueden prever todos los supuestos posibles, por lo que su grado de generalidad y abstracción debe ser amplio y omnicompreensivo; los reglamentos, en contraste tienden a detallar los supuestos previstos en la ley para que la individualización y aplicación del orden jurídico sea clara y efectiva.

Por otra parte, atendiendo al contenido material del reglamento, la jurisprudencia ha definido su naturaleza como participativa de la función legislativa en tanto que crea, modifica o extingue situaciones jurídicas generales. De esta manera, el reglamento confirma la acepción del principio de que la división de poderes (separación de instituciones que comparten el poder público) no consiste en una separación estricta de funciones.

En cuanto a la Ley de Propiedad en Condominio en su artículo 52 nos menciona que la elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio. En este caso el reglamento es de vital importancia para el buen funcionamiento del régimen de condominio pero a diferencia de las definiciones anteriores es aquí en este punto que se menciona quien es el creador del reglamento del condominio. Pero también nos menciona el caso de que se quiera hacer modificaciones entonces sí se le faculta a la asamblea a hacer los cambios necesarios siempre en beneficio del condominio y de los mismos condóminos.

Pero el reglamento en si, nos da las reglas de convivencia del edificio a que se aplique y es en el artículo 53 de la ley de la materia que nos limita su elaboración a no contravenir a la misma ley y escritura correspondiente; sin embargo es claro que la modificación a la escritura constitutiva, deberá llevarse a cabo en términos de los artículos 10 fracciones VI y X; y 12 de la presente ley y registrar su modificación como lo instruye la fracción IV del artículo 9 del mismo ordenamiento.

Veamos ahora las disposiciones que se sugieren en el artículo 53 de la ley para la elaboración del reglamento, recordemos sin embargo, que éstas son las que se consideran necesarias para su elaboración, por tanto, dependiendo de cada edificio y su estructura pueden cambiar o ser diferentes para cada caso, sin olvidar que debe contener por lo menos las siguientes:

1. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

2. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
3. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
4. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
5. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
6. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;
7. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 31 de esta Ley;
8. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;
9. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
10. Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;
11. Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

12. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

13. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

14. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes; si el reglamento fuere omiso, la asamblea de condóminos resolverá lo conducente;

15. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

16. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta ley;

17. Las bases para la integración del programa interno de protección civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública;

18. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la escritura constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse.

19. Las materias que le reservan la escritura constitutiva y ésta Ley.

Por último, debemos recordar que el reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a

lo establecido en el último párrafo del artículo 10 de esta ley, que nos dice, al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público. Asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la Ley de de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal cuyo fundamento lo encontramos en el artículo 55.

2.7 Cuotas.

En este tenor, el tema que abordaremos es muy importante en nuestra materia toda vez que es factor de un sinnúmero de problemas y conflictos vecinales y es precisamente un factor determinante para la realización de la presente investigación, ya que la falta de pago de las cuotas en general del edificio, casa departamento o local, sugiere diferentes formas de resolverlo que van desde el requerimiento judicial hasta lo más sencillo que puede ser un acuerdo o convenio para su cumplimiento, sin olvidar que puede acabar inclusive en el Ministerio Público, al no poder llegar a un arreglo los condóminos y tener enfrentamientos o riñas en donde se pierde el respeto y sobre todo la cordura. Trataremos sin embargo mostrar los aspectos sobresalientes de dicho tema; por lo que comenzaremos por dar una definición sencilla y que cualquier persona que no sea conocedoras del derecho debiera saber, del concepto de cuota que nos da el diccionario Larousse:

“Es la parte o cantidad fija o proporcionada, que aporta cada contribuyente para un fin común”³.

Este es un concepto general, pero en razón de la materia que nos ocupa debemos

³ DICCIONARIO Enciclopédico Larousse. Ediciones Larousse. España 1988.Tomo I. Pág. 173

entender que cada condómino o en general los habitantes del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente dicha obligación que se convierte en una cuota, mismas que se señalan en el capítulo II salvo lo dispuesto en el título V de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y se establecerán para:

1. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; con esto debemos entender que cubre los gastos que se realicen, de manera inevitable, mes tras mes en el condominio es decir se destina a conservar y mantener en buenas condiciones las áreas y bienes comunes. Cubre también los gastos destinados a administrar el inmueble.

2. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; esto es que el fondo de reserva sirve para adquirir o reponer accesorios y maquinaria (bombas de agua, tinacos, tuberías, etc.) indispensables para vivir decorosamente en el condominio, y para pagar servicios extraordinarios relacionados con el inmueble.

3. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

- a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota

se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria y mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Pero estas cuotas no están sujetas a convenios o alguna distinción ya que si esto sucediera estarían los demás condóminos en desventaja lo que generaría inconformidad, recordemos lo que nos dice el artículo 57 al mencionar que las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Ahora bien el manejo de cuotas no es cosa sencilla toda vez que es el conjunto de valores que se reúne por medio de los condóminos y el llevar una contabilidad respecto de los mismos, tiene su grado de dificultad aunado a esto consideremos que dichas cuotas de administración y mantenimiento no deben estar inactivas como lo menciona el artículo 58 al referir que ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia. Luego entonces, la Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

En congruencia con el contenido del inciso c) de la fracción XII del artículo 43 de este ordenamiento legal (dado que no se genera la organización de la administración como una persona moral), la suscripción del contrato respectivo ante la institución bancaria, será bajo la condición de formas mancomunadas

para el manejo de cuenta, por lo que resulta indispensable la autorización del comité de vigilancia sobre el tipo de inversión. Por otra parte, corresponderá, a la asamblea general de condóminos decidir sobre la aplicación de los rendimientos en el fondo de mantenimiento y administración. Si tenemos el supuesto de que se de en arrendamiento alguna área de uso común debemos observar que la Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que hayan fijado en la asamblea o en el reglamento y aquí es importante recordar el artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal que nos dice que, el interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago. De tal suerte que debemos considerar que trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría del acta de Asamblea General relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos

cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

Es muy especial el recordar que cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente. Esto porque recordemos que las obligaciones que impone el régimen de propiedad en condominio derivan esencialmente de la propiedad de un departamento, vivienda, casa local o nave sujeto a este régimen, en tal virtud si el adquirente omite exigir la constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento y fondo de reserva expedida por la administración, sustituye al enajenante en la obligación de pago de las mismas, las cuales le podrán ser exigidas en cualquier momento, pues no podrá excusarse de su cumplimiento, acorde a lo previsto en el artículo 57 de esta ley en comento.

En cuanto a la propiedad exclusiva y sus contribuciones, impuestos o derechos le corresponderá pagarlos a los condóminos y estos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

Al analizar el presente capítulo debemos considerar los diferentes supuestos en que se puede constituir o extinguir el régimen de propiedad en condominio aplicado a un inmueble independientemente de la modalidad de que se trate es decir horizontal, vertical o mixto sin olvidar los diferentes supuestos que se pudieran presentar al presentarse la ruina, destrucción y de cómo se puede

reconstruir si así conviene a nuestros intereses, un edificio que se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio; sin olvidar que al estar sujetos al régimen de propiedad en condominio tenemos derecho a una propiedad exclusiva y a usar los bienes que se consideran comunes para un mejor aprovechamiento y poder ejercer nuestros derechos de una manera mas amplia, así como de las obligaciones que el mismo régimen condominal nos implica, en este orden de ideas debemos saber como actuar en una situación de arrendamiento, de comodato o en algunos casos, de cómo ejercer el derecho del tanto sin olvidar las reglas a seguir para actuar correctamente, sin olvidar que la asamblea de condóminos tiene facultades y atribuciones que hacen mas fácil toda clase de procedimientos que afecten al condominio y que ésta se apoya del comité de vigilancia para un mejor funcionamiento de la administración y mantenimiento del inmueble para lo cual requiere de un reglamento a seguir y de unas cuotas que se emplearan para la manutención de las necesidades de la vida cotidiana de un condominio; bajo el argumento anterior, será necesario conocer la forma de solucionar los conflictos y controversias que se suscitan en un régimen condominal, la autoridad que conocerá de cada caso así como la solución viable.

En este tenor el capítulo tercero tratará los aspectos relevantes de la administración de justicia por parte del Estado a través de diferentes instancias y formas, desde una audiencia de conciliación pasando por un procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, así como de un juicio ejecutivo civil para cobro de cuotas de mantenimiento y de las posibles sanciones por quebrantar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; cabe destacar que en este tercer capítulo se hará un análisis a la interesante propuesta de la creación de tribunales de lo condominal, misma que no dudamos que en un futuro será una realidad.

CAPÍTULO III

CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

3.1 Controversias condominales.

Como ya se precisó al inicio de la presente investigación, el condominio destinado a la vivienda en México, ha tenido en el Distrito Federal un crecimiento explosivo en las últimas décadas, este ha sido el instrumento que ha permitido atender la profusa demanda habitacional, sin embargo, la falta de cultura condominal que experimentan la mayoría de los propietarios ha provocado una cuantiosa incidencia de desavenencias vecinales creando un ambiente hostil al interior de la comunidad que necesariamente impacta en la armonía familiar.

La vida en condominio acarrea un sin fin de acciones que repercuten en la actividad que allí se realiza, por lo tanto, el Régimen de Propiedad en Condominio es una útil herramienta que nos apoya para resolver los conflictos y discrepancias que sufre la convivencia condominal, toda vez que nos brinda reglas y procedimientos para resolver los problemas mas cotidianos y complejos.

En este tenor es de vital importancia que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal se observe de manera minuciosa como medida preventiva de conflictos, sin embargo, es necesario apoyarse en alguna institución de gobierno, toda vez que será el conducto que trate de resolver las controversias o mediar entre las partes en conflicto. No debemos olvidar que existe la Ley de justicia cívica del Distrito Federal, de la cual, según la acción realizada por algún condómino podrá ser tipificada como infracción y por ende, podrá ser juzgado y sancionado por el Juez Cívico.

En este orden de ideas, recordemos que no solo la Procuraduría Social podrá resolver controversias condominales ya que las sanciones establecidas en la Ley

de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables, en este caso la Justicia Cívica.

En la practica jurídica, del litigio o de la asesoría jurídica, encontramos infinidad de ocasiones en que las autoridades competentes al resolver estos conflictos no ejercen las facultades conferidas en sus propios ordenamientos, pues argumentan que la competencia en la materia condominal es exclusiva de la Procuraduría Social, lo cual es cierto por lo que respecta a las atribuciones expresas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de las de otros ordenamientos. Sin embargo, en la vida condominal así como en su convivencia en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en comento, pueden existir una multitud de ordenamientos que se hayan trasgredido por los condóminos o personas ajenas al inmueble, como se puede apreciar en las áreas verdes y/o privativas en donde se construye indiscriminadamente violentando las disposiciones del reglamento de construcciones para el Distrito Federal y en donde es competente la Delegación Política de que se trate; también se encuentran los ilícitos penales, daño en la propiedad, despojo de inmuebles, robo, venta de estupefacientes, etcétera, de la que es competente en materia local la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y en materia federal la Procuraduría General de la República.

Sin embargo, para efectos de nuestro trabajo de investigación y por lo que respecta al Régimen de Propiedad en Condominio, toda vez que se enuncia que las violaciones a lo establecido por la Ley de Propiedad en Condominio y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría Social del Distrito Federal en el ámbito de su competencia. Por lo tanto debemos saber que para resolver las controversias en materia condominál la Procuraduría Social se apoyará de la conciliación, el arbitraje y el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones con los que dará opciones de solución a las partes apegiándose a los principios elementales del derecho.

Basta saber también que la Procuraduría, dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de la parte interesada; o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine.

Así pues, las controversias condominales son desafortunadamente una constante en este régimen de propiedad, por lo tanto se encuentran establecidas en la ley condominal, al especificarse, que se considera como una causa de controversia, toda vez que se señalan derechos y obligaciones y que al dejar de ejercer los primeros y no cumplir con los segundos encontramos conflictos vecinales que en muchos casos solamente es conocer la ley de la materia y la cultura condominal para vivir en armonía, o como se conoce también vivir bajo una cultura condominal, aunque siempre existirán desacuerdos entre los habitantes del condominio y aunque algunas causas son mas frecuentes que otras no dejan de iniciar un conflicto o controversia.

3.1.1 Causas frecuentes.

Al hablar de controversias condominales, podemos entenderlas como la oposición de un vecino con otro, respecto de una idea que puede originarse en una acción, que a su vez provoca molestia o causa un daño en su propiedad exclusiva; la Procuraduría Social, ha detectado y por tanto enumerado una serie de causas que pueden generar una queja condominal que origina un conflicto vecinal, de entre las que podemos citar:

- a) Adeudo de agua, gas (si fuere el caso de que surtieran estos servicios con cuotas de mantenimiento o servicios).
- b) Afectación de la tranquilidad y comodidad de los condóminos.
- c) Cambio de uso de suelo.
- d) Estacionamiento.
- e) Filtraciones.
- f) Irregularidades en la administración.

- g) Mascotas.
- h) Modificación de áreas comunes.
- i) Modificación de áreas de propiedad exclusiva.
- j) Problemas en el comité de vigilancia.
- k) Ruidos que causen molestia a los vecinos.

Es una práctica muy frecuente que en incontables ocasiones, las unidades habitacionales de nueva creación, tienen todos los servicios conectados en una instalación con una toma única, por ejemplo, se conectan entre si dando servicio un sólo tanque de gas, una sola toma de agua, y en algunos casos, una sola instalación eléctrica, por esta situación se presentan problemas para el pago de los servicios, en la inteligencia de que no se utiliza de manera proporcional, en virtud de que no todas las familias tiene la misma cantidad de integrantes.

En este orden de ideas, se aprecia, que una familia pequeña gasta menos gas que una familia proporcionalmente grande, considerando que las necesidades aumentan según la cantidad de miembros, luego entonces, existe el desacuerdo cuando el combustible se acaba, ya que se alega que la familia pequeña utilizó poco o un mínimo de gas y tiene que pagar la misma cantidad que la familia grande.

Aun cuando se pague en porcentaje al número de integrantes de cada familia existen problemas ya que siempre se busca aprovechar el máximo de gas, tal pareciera que se tratara de una carrera para utilizar más; también se da el caso de las familias que asisten muy poco en su departamento, en virtud de acudir a sus labores gran parte del día y no ocupan demasiado gas, solamente para el aseo personal (utilizan calentador de agua de gas) o el mínimo para preparar alimentos con la estufilla y como es lógico existen otras familias que por el contrario sí están todo el día en su casa y son más integrantes y ocupan mayor cantidad de gas, en fin en estos casos muchos condóminos, cuando lo permite la estructura del edificio optan por instalar tanques estacionarios de una menor capacidad, con lo cual se

evitan demasiados problemas que serían de nunca acabar, en virtud de contar con experiencia propia lo recomendamos ampliamente.

En lo que respecta al uso del agua, la situación es similar, toda vez que se puede llegar a suministrar el agua a todos los condóminos pero deben pagar cierta cantidad que difícilmente se pudiera tomar en porcentaje, cabe destacar que en muchos casos también se ha optado por separar todos estos servicios en los edificios de nueva creación, acción que anteriormente no se llevaba a cabo, previendo esta situación.

Es importante destacar que actualmente son pocos los condominios en que aún prevalece la situación de compartir los servicios de gas y agua, ya que los mismos condóminos han modificado por beneficio propio esta situación independizándose de los demás condóminos. Evitando con esto infinidad de problemas relacionados a la falta de pago de los servicios y por ende evitando sean desconectados e inhabilitados dichos servicios además de saber que inclusive pueden ser demandados para que paguen las cuotas por los servicios utilizados.

Por lo que respecta a la afectación a la tranquilidad y comodidad de los condóminos, es muy común el desconocer las molestias que causamos con nuestras acciones, se debe comprender que en un edificio no vive sólo un propietario sino un conjunto de ellos, luego entonces, las acciones que realicemos tales como escuchar música, ver televisión o utilizar alguna herramienta casera para alguna reparación como un taladro, martillo, serrucho; es decir, cualquier acción de este tipo, puede afectar nuestra esfera personal, nuestro espacio o nuestra paz.

Esta situación, repercutirá en malestar de los demás condóminos máxime si se realiza en un horario que por lo regular se destina para descansar como en la tarde o en la noche; es incomodo convivir con un vecino que escucha su música a un volumen demasiado alto, toda vez que aún cerrando sus ventanas se escucha

al exterior y con mayor razón los vecinos que tiene arriba, abajo o a un lado, pues escucharán y sentirán la vibración que este ruido provoca y si en el día es molesto lo será más en un horario nocturno.

Recordemos que en la actualidad los edificios que se construyen, por su naturaleza de vivienda de interés social, son considerados frágiles ya que sus estructuras no son de gran grosor y por lo tanto, es común escuchar con suma facilidad las acciones que realizan los vecinos contiguos y si el radio o la televisión se escucha con mayor razón un trabajo de reparación o mantenimiento, esto puede causar molestias si constantemente se lleva a cabo, los disgustos por el ruido son una causa muy común en el condominio, ya que se tiene el desconocimiento de que “tu techo es mi piso” y creemos que no se escucha.

El causar molestias a los vecinos con el ruido no es solamente con aparatos electrodomésticos o herramientas, sino que muchos casos son las personas que con saña por alguna diferencia con sus vecinos azotan puertas, ventanas, sillas muebles para causar malestar o molestia contra sus vecinos, otra forma más de molestia las causan los niños que si bien muchas veces no lo hacen con maldad al hacer ruidos en la noche no son controlados por sus padres y molestan a altas horas.

En fin, debemos ser consientes que un condominio no es una casa sola y que el ruido que hagamos puede molestar a los vecinos y peor si lo hacemos de manera reiterada, razón por la que podemos hacernos acreedores de una sanción.

También existe la molestia cuando se cambia el uso de suelo, ya que no esta permitido, este supuesto ocurre cuando son edificios que ya sean de uso habitacional y se instalan pequeñas tiendas, restaurantes, cafeterías, salones de clase de toda índole, hasta de antros o en el peor de los casos cantinas, bares o incluso prostíbulos incurriendo además en delitos. Provocando con esto un ambiente que según el “giro” de que se trate puede ser desde el más hostil hasta

el de molestia por las visitas de personas desconocidas al inmueble, causando muchas veces suciedad, basura o estorbo a los accesos principales de los demás condóminos; o por el contrario, también cabe el supuesto de que sean locales comerciales y se alquilen o utilicen como vivienda y pongan en riesgo a las personas que allí habitan o que no se puedan realizar las actividades comerciales o para que fueron destinados dichos locales por no afectar a los arrendatarios que allí habitan.

Otra causa más de conflictos vecinales del condominio, es el causado por los lugares de estacionamiento, ya que si bien todo departamento, casa o local debe contar con su lugar de aparcamiento, muchos vecinos no tienen la posibilidad de tener un auto y no ocupan sus lugares y hay quien si tiene mas de un auto y por lo tanto se hace fácil tomar “prestado” dicho lugar; hay también casos en que en unidades de nueva creación en razón de que no se ocupan todos los departamentos en un solo instante desde el inicio de su entrega es costumbre estacionar los carros propios cerca de nuestro departamento o casi a la puerta y no se respeta el lugar destinado originalmente para el automóvil en la escritura constitutiva y los demás vecinos actúan de similar manera originando un caos y el condómino que mayormente afectado se ve es aquel que habita su departamento al último.

Existe también la problemática de los mal llamados traspasos de departamento en donde por una cantidad aproximada a lo abonado ante la institución que otorgó el crédito y un contrato particular o ante notario (y en ocasiones una cantidad menor) no se hace saber que tiene derecho a un estacionamiento, o peor aún se le menciona un lugar distinto al asignado en el contrato y en el peor de los casos se atribuyen lugares mas grandes o más cantidad de lugares de los que les corresponden, aunado a esto y para ampliar más el problema muchos condóminos cierran sus lugares de estacionamientos con malla ciclónica, o peor utilizan tubos con cadenas eliminando la estética del lugar y haciendo imposible el tránsito de

vehículos que bien pudieran ser de emergencia como bomberos, ambulancias o patrullas.

El problema de los estacionamientos es una causa muy frecuente de controversias condominales, que si no se resuelven de manera inmediata, pueden provocar molestias, riñas y en ocasiones delitos como el de lesiones u homicidio dado que las discusiones son muy acaloradas.

En este contexto, es necesario tener un respeto hacia los demás sin olvidar que para que se nos respete y no dar pie a las “venganzas” o “desquite” que provoque alguna actuación en nuestro perjuicio y así tener bases para reclamar lo que nos corresponde.

Una causa muy frecuente de controversias vecinales, es la de las filtraciones de agua, a través de los muros hacia una pared de nuestra propiedad exclusiva o en la copropiedad o paredes medianeras en nuestros pisos o techos; provocando un daño importante que a la larga puede debilitar los muros y causar salitre y con ello la desintegración de las paredes, eliminando sus propiedades iniciales y su uso y terminar por hacer inservible dicho muro o la parte afectada, que en muchos casos tiene que ser reemplazada en gran parte o bien realizar trabajos de fontanería que puede tener costos múltiples. Dependiendo de la magnitud de la filtración y del tiempo que lleva el problema puede llegar a ser peligrosa cuando se trata de un piso o techo.

En este tenor las molestias son variadas, dependiendo el lugar en donde se presenten que dependiendo de cada forma de inmueble puede afectar en mayor o menor medida. Las circunstancias son diversas y las hay desde las simples filtraciones de los techos, provocadas por una mal desagüe que puede ser causado por una falta de mantenimiento o simple limpieza; hasta las molestas y peligrosas (por el origen que de ella emanan que bien pueden ser de los retretes

escusados o de aguas de drenaje) hablando en materia de sanidad ya que pueden provocar infecciones o enfermedades gastrointestinales.

En este orden de ideas es para cualquier condómino molesto dejar de utilizar cierta área de su inmueble, en virtud del temor de ensuciarse o manchar la ropa, alimentos o cualquier parte del cuerpo por una filtración o gotera en la tubería máxime si dicha filtración recae en lugares que utilizamos para comer, dormir o cualquier otro que requiera mas limpieza que los demás.

En esta tesitura, cuando se trata de edificios verticales las filtraciones comunes las encontramos en el cuarto de baño, que por lo regular recae en aquel que se encuentra a la misma altura que el departamento superior, toda vez que por su estructura se encuentran en la misma dirección; caso similar es el de la cocina y el destinado a lavar la ropa llámese zotehuela, lavaderos o cuarto de servicio, en donde comúnmente se realizan actividades con agua, entiéndase esto como lavar ropa, trastos o demás artículos del hogar.

Por lo que respecta a la causa que originan las filtraciones, estas tienen inicios diversos, rupturas de tuberías por movimientos telúricos, vetustez del inmueble, rupturas provocadas por equivocación, reparación o acondicionamiento del inmueble, el constante uso y desgaste de la instalación; el material también puede ser factor que desencadene en una filtración, existe material de muy mala calidad que provoca que no dure o no sea el idóneo para tal estructura siempre es de vital importancia estar atento al buen funcionamiento de las instalaciones hidráulicas lo que nos llevara a un mejor aprovechamiento de nuestro espacio y mas larga duración del mismo.

Ante una contingencia de filtraciones, se debe detectar el problema y cual es el origen de este para delimitar responsabilidades y evitar la destrucción del inmueble, basta recordar que se está en presencia de una copropiedad y el problema abarca a más de un condómino aunque solamente afecte a uno solo.

Siempre es necesario el trato cordial para solucionar el problema y será recomendable procurar hacer gastos proporcionales para no causar inconformidad y la nula solución del conflicto, buscando siempre ayuda de la administración para intervenir ante las instancias de gobierno correspondiente y constatar si fuera el caso.

La administración del condominio, es una ayuda de gran importancia ya que puede gestionar entre los condóminos afectados y aquel condómino que tenga la fuente de la filtración, ya que puede mediar la solución del problema o proponer alternativas de solución, ya que siempre actuará o deberá actuar apegada a la ley de la materia, siempre bajo una actuación regular ante los demás condóminos.

Por último, en lo que respecta a las filtraciones debemos recordar que serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que compartan entre sí. Lo anterior con fundamento en el artículo 26 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de lo que podemos deducir que las instalaciones hidrosanitarias de uso exclusivo de cada departamento, vivienda, casa o local de un inmueble no están bajo régimen de copropiedad por tanto, su conservación y mantenimiento, son responsabilidad del propietario de la unidad de propiedad exclusiva al cual sirven, sin olvidar que esto también dependen, del lugar en donde se encuentren, ya que se pudiera dar el supuesto de que alguna tubería de un departamento ajeno atravesara por dentro de otro inmueble ajeno.

Al hablar de una actuación regular de la administración, queremos aludir a una actuación que no contenga irregularidades, sobre todo en la conducción de la organización del condominio, ya que esta situación también es causa frecuente de controversias vecinales.

Al respecto, muchos son los casos que se presentan, en que la administración actúa bajo los intereses más mezquinos y con parcialidad para donde sus intereses económicos o sentimentales le satisfagan. Esta actitud, falta de ética y

principios provoca un sin fin de discusiones y polémicas que puede culminar con la denuncia de un delito como el fraude que nos dice que por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle, se haga ilícitamente de alguna cosa u obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero o el tipificado como administración fraudulenta que menciona, que al que por cualquier motivo, teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes ajenos, con ánimo de lucro perjudique al titular de éstos, alterando las cuentas o condiciones de los contratos, haciendo aparecer operaciones o gastos inexistentes o exagerando los reales, ocultando o reteniendo valores o empleándolos indebidamente o a sabiendas, realice operaciones perjudiciales al patrimonio del titular en beneficio propio o de un tercero, se le impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Lo anterior con fundamento en el artículo 234 del Código Penal para el Distrito Federal.

Por el contrario, al tomar el cargo de administrador se debe actuar bajo el más estricto profesionalismo y principios de ética, toda vez que se le confiere un cargo que tiene diversas actividades, de las cuales todas aquellas que lleve a cabo deberán repercutir en el óptimo funcionamiento del condominio y sobre todo en la armonía condominal. Los problemas que se tienen con el administrador, sin importar la forma que adopte recordando que se puede dar el caso de administrador profesional; en este contexto existen problemas comunes como el no presentar el libro de actas, así como alterar el libro de contabilidad de cuotas, no convocar a asambleas, no proteger las áreas comunes, etc., inclusive hay quienes ostentándose como administradores deciden no dejar el cargo por intereses económicos, recordemos que muchos casos se han presentado cuando la administración saliente no entrega papelería y libros de contabilidad, mucho menos aún estados de cuenta con sus respectivos fondos, en este caso se hará acreedor de una multa sin olvidar los delitos a que se pudiera hacer acreedor. En fin dejar de observar las actividades de su cargo según la Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

Independientemente de lo que deje de hacer el administrador, también es menester de los condóminos el prevenir y saber los problemas que en muchas ocasiones representan las mascotas, en este rubro estas pueden causar infinidad de problemas condominales, que como ya se ha entendido con estas causas de controversias la actitud de los vecinos condominiales es siempre parte aguas para resolver el conflicto que estas generen en la inteligencia de que las mascotas no entienden de copropiedades mucho menos de derechos y obligaciones del orden condominal.

En este contexto debemos saber que si bien la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal no prohíbe tajantemente la tenencia de animales al mencionar que, queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio, poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros habitantes del mismo; lo anterior con fundamento en el artículo 23 fracción VIII de la ley en comento.

Podemos distinguir plenamente que se nos restringe en parte nuestro derecho de poseer mascotas considerando que la mayor parte y por lo general muchos condóminos, poseen uno o más perros y por otra parte se nos da la facilidad de tener una mascota que no cause molestia a los demás condóminos.

Sin embargo, las mascotas por su naturaleza, no pueden ser de un sólo tamaño y las hay de diferentes medidas, características, y especies, por lo que se debe ser consiente de lo molesto que puede ser una mascota que no tenga características de agresividad o de ser poco higiénica su tenencia y sobre todo, cuando se trata de un animal no muy común ya que se han presentado casos que van desde un perro hasta caballos, gallinas, borregos, y en algún caso documentado hasta

vacas, en unidades habitacionales, sin considerar que estos lugares no son aptos para animales mucho menos en cautiverio.

La ley en la materia es muy clara, al responsabilizar absolutamente a los poseedores de los animales de las acciones que estos hagan al introducirlos al condominio y que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo, en tal virtud se sugiere evitar en lo posible su tenencia en función de que provocan mayores problemas de los que resuelven y que terminan originando controversias muchas veces irreconciliables que lesionan sensiblemente la convivencia vecinal, tanto al interior de la propiedad exclusiva, como en las áreas comunes que muchas veces son hasta modificadas para allí tener a los animales.

En este tenor la modificación de las áreas comunes es muy frecuente que sean condicionadas para un fin personal de quien se apropia dicho lugar, en el que en muchas ocasiones se llega hasta a construir una nueva habitación que no es precisamente para una mascota sino para ampliarse y tener más lugar del asignado originalmente en la escritura constitutiva.

Muchos son los conflictos que originan la modificación de las áreas comunes, ya que en diversas ocasiones no se hace ni siquiera por acuerdo general de una asamblea de condóminos sino por iniciativa de un sólo condómino o mas, sin embargo las áreas comunes por su naturaleza y origen, algunas de estas tiene una función específica para el condominio, basta recordar que muchas de estas áreas hacen las veces que van desde lo estético y ornato del edificio, hasta lo funcional como caídas y filtración de aguas al sótano, el mismo sótano que en algunas veces funge como una especie de amortiguador.

No debemos olvidar que independientemente de la violación del reglamento interno, la escritura constitutiva, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se encuentra también el reglamento de construcciones de la señalada Entidad.

En este orden de ideas, debemos señalar que al hacer alusión al artículo 27 de la ley condominal del Distrito Federal, encontramos que en los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos. Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble. Recordando claro ésta a lo que nos obliga la escritura constitutiva.

Cabe recordar, que al estar sometido al régimen de propiedad en condominio, se está en la presencia de una copropiedad que en muchos casos es forzosa por lo que, al tomar como propia una área común estemos violando este precepto, ya que las áreas comunes les corresponde a todos los que allí habitan. Por último recordemos que antes de actuar debemos informar a la asamblea ya que de lo contrario algún vecino en desacuerdo nos podría denunciar por el delito tipificado como despojo ya que estaríamos en el supuesto de que..."Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca"...; cuya sanción será de tres meses a cinco años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa como lo marca el Código Penal para el Distrito Federal; recordemos que también pertenece a otros condóminos el lugar aludido.

En este tenor, también se puede denunciar de despojo al que como se dijo anteriormente de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en el párrafo anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante;

o de daño en la propiedad que la entendemos como la acción mediante la cual se destruya o deteriore una cosa ajena o una propia en perjuicio de otro.

Luego entonces debemos saber que lo que hagamos en nuestro entorno puede llegar a perjudicar a los que nos rodean. No importa si esa modificación la hacemos en nuestra propiedad exclusiva, entiéndase lo anterior como una modificación a la estructura interior de un departamento. Que bien pudiera ser un muro de carga o soporte, una trabe o un castillo, que son estructuras que por su función no pueden ser removibles o mas aun sustituidas. Cabe destacar, que existen condominios que son totalmente de concretos y son al momento de su edificación, solamente ensamblados, por lo que se les destina un escape a la tensión o de amortiguación en caso de movimientos telúricos o del simple movimiento y reacomodo de la tierra. Claro está según el terreno en donde sean edificados.

En este orden de ideas nos encontramos que muchos condóminos, retiran esos lugares como son cubos de luz, ventanas, plafones falsos, que como se dijo tienen una función y son sustituidos con otros materiales que, por su consistencia no cumplen con la función específica para la que originalmente fueron destinados dichos espacios. Lo que pudiera provocar esta modificación es poner en riesgo el inmueble, ya que se pudiera dar el caso de que no tenga una amortiguación correcta y se pueda colapsar parte de este o todo, según la modificación de que se trate, en el menor de los casos puede sufrir cuarteaduras, o resquebrajamientos a los muros, afectando inclusive a otros condóminos al ver deteriorada su propiedad exclusiva y la funcionalidad y estética del inmueble.

Al modificar nuestra unidad de propiedad exclusiva, corremos el riesgo de causar molestias y dañar la propiedad de otro condómino, por lo que se tendrá que recurrir a un perito de la materia o a un arquitecto o ingeniero para saber las repercusiones, ventajas o desventajas de esta acción. No debemos olvidar que al realizar una acción de semejante magnitud podemos correr el riesgo de ser sancionados con mayor razón si causamos un daño en la propiedad ajena.

Para concluir el presente apartado, se puede presentar el caso de tener problemas con el comité de vigilancia y ser esta una causa más de controversias condominales al no tener un común acuerdo con este o que la administración no se entienda con el comité. Sin embargo, debemos comprender claramente que no estamos en una propiedad que solamente pertenezca a una sola persona sino que el caso del condominio como ya se estudió, es uniforme de compartir la propiedad con otras personas, entonces debemos tener una cultura de respeto, tolerancia diálogo permanente para resolver problemas, prevención y conciliación de las diferencias a través de un trato amigable que nos permita la sana armonía y convivencia, dichas acciones las denominaremos cultura condominal.

3.1.2 La cultura condominal.

Al hablar de la cultura, podemos considerar diferentes acepciones a este término la podemos definir como: “El resultado o efecto de cultivar los conocimientos humanos y de afinarse por medio del ejercicio de las facultades intelectuales del hombre”¹. Sin embargo, para efectos del presente estudio y de manera colectiva también podemos definir como cultura de masa: “Las extendidas por las técnicas de difusión masiva, medios de comunicación, televisión, radio, prensa, cine, Internet y demás medios cibernéticos, en el seno de las clases sociales sin que intervengan las estructuras internas, (clase, edad, sexo)”². También podemos definir a la cultura como: “El conjunto de conocimientos no especializados, adquiridos, mediante el estudio, viajes, lecturas etc. Por una persona”³. Otro concepto es: “El conjunto de conocimientos adquiridos, o también “Conjunto de estructuras sociales, religiosas, de manifestaciones, intelectuales, artísticas, etc. que caracteriza a una sociedad o una época”⁴.

Podemos deducir por lo anteriormente vertido, que la actividad del hombre le da conocimientos, que por medio del intelecto reafirma sus conocimientos para

¹ DICCIONARIO Enciclopédico Hachette Castell. Ediciones Castell. España 1981. Pág.601.

² Idem.

³ DICCIONARIO Enciclopédico Salvat Básico. Ediciones Salvat, editores. España 1985. Pág. 417.

⁴ DICCIONARIO Enciclopédico. Op. Cit., Pág. 225.

subsistir y relacionarse con sus semejantes, en tal virtud, la experiencia y el conocimiento empírico juegan un papel trascendental al proporcionar al hombre una postura diferente hacia los demás, que bien puede ser para una mejor relación, como para el contrario predisponerlo a una mala relación.

Ahora bien, la cultura o ese grupo de conocimientos que recae en una persona, puede coincidir en más personas y atender las necesidades de toda una comunidad o bien acoplarse a las acciones en comunidad. La comunidad va creando su cultura, a su beneficio y satisfacción propia y del lugar en donde se encuentre, pues va encaminada a la superación del hombre, finalmente trasciende más allá de sus fronteras, en la inteligencia de ser transmisible a otras sociedades, que la adoptan y hacen como suya.

Pues bien, la cultura es adoptada por grupos de personas que conjuntamente u ocasionalmente llegan a cohabitar en algún lugar, en este contexto el condominio también tiene una cultura que se debe observar para no distorsionar y desvirtuar la esencia de una mejor calidad de vida.

Sin embargo, la legislación de la materia condominal, refiere a la cultura forjando un concepto para tal efecto, de lo cual podemos destacar del concepto vertido la fusión de cultura complementando la distinción de condominal.

Bajo esta premisa, el concepto que nos brinda la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal al mencionar que se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua. Lo anterior con fundamento del artículo 79 de la citada ley.

La vida en condominio es muy diferente a la vida que se puede llevar en una casa individual y sin copropiedad, el hecho de compartir áreas comunes con personas

diferentes de nuestro círculo familiar es en la mayoría de los casos difícil de aceptar. Por ello nos referimos a una cultura condominal en donde todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del condominio.

En este tenor, debemos entender como elementos necesarios para tal fin, el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento de obligaciones; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua, esto debe ser así, porque es necesario hacer conciencia individual y posteriormente de manera colectiva, que el objetivo del condominio es la convivencia sana.

En esta tesitura, una vida de participación y de convivencia como la que se vive en un edificio con diversos departamentos, puede llegar a privar de la libertad de acciones que una persona quiera tener en comparación con una propiedad de su sola exclusividad. Esto es así y es que considerando la cercanía antes expuesta, los vecinos ven su tranquilidad amenazada reflexionando que habrá vecinos ruidosos, que con cualquier actividad puedan llegar a molestar a otros vecinos tal es el caso de un radio o estéreo a un volumen acústico alto, la misma televisión, una automóvil ruidoso, hasta una simple licuadora, sin dejar de lado las reparaciones, o las acciones en pro de mejorar la apariencia del departamento contiguo, de bajo, o de arriba, un golpeteo del martillo, un taladro etc.

Sin embargo, creemos que quien habita en estos inmuebles debe tener conciencia de sus acciones y con mayor razón cuando se considera los supuestos anteriores se debe tener prudencia para no provocar conflictos y saber y poder aprovechar al máximo el inmueble, si bien no consideramos hablar en secreto, si no hacer ruido con la voz, es decir abstenerse de gritar, no tapan el paso de la comunidad, no poner a todo volumen el radio, es decir, estas acciones están dirigidas a no ser una molesta carga para todos los demás condóminos que termine en un conflicto que podría ir desde una discusión a la presencia del delito de lesiones por una riña colectiva y en el mejor de los casos al inicio de una demanda ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, que es bien entendido; si se tuviera una cultura

condominal adecuada no habría cabida a estos supuestos, además una vida comunitaria adecuada sin problemas de esta índole trae aparejada la necesidad de tomar decisiones en comunidad para manifestar la voluntad que convertida en una sola sea siempre para beneficio de los que allí habitan.

Ahora bien, mencionamos la necesidad de crear dentro de la conciencia colectiva, un sentido sobre la propiedad extensa representada por la copropiedad de los bienes comunes, porque es indispensable para generar responsabilidad sobre su mantenimiento y conservación entre los condóminos, los cuales generalmente restringen su obligación al mantenimiento y conservación de los servicios y del estado físico de su unidad de propiedad exclusiva.

Luego entonces, consideramos que esta situación repercute en resistencia para cooperar con la administración en el cuidado de estas y se traduce en la afectación de la funcionalidad y habitabilidad del inmueble, y en consecuencia, produce la mayoría de las controversias condominales rompiendo la armonía del edificio.

Por todo lo anterior, es de vital importancia que esta conciencia que finalmente forma parte de lo que la ley conoce como cultura condominal se difunda ya sea de manera empírica a través de principios, buenas costumbres, tradiciones educación respeto etc.; y de una forma por decirlo científica, al estudiar y adentrarse en la lectura referente a la materia, así como apoyarse en la administración pública del Distrito Federal quien deberá promover una cultura condominal con base en el espíritu y principios de la ley.

Por último, es aconsejable que las personas que habitan un condominio conozcan los ordenamientos que lo regulan, con la finalidad de evitar que en sus acciones se cometan irregularidades y no causar controversias; finalmente, la lectura es parte de la cultura.

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

Una de las problemáticas para los condóminos en general es el hecho de no saber a que lugar o instancia de gobierno acudir cuando surgen problemas en su condominio en lo referente a áreas comunes o de propiedad exclusiva, es decir, materia condominal, toda vez que si se cometen delitos o ilícitos que ameriten la inmediata actuación de la fuerza pública o auxilio en emergencias o siniestros existen instancias que apoyaran, bien sabida es la labor de la cruz roja, de la policía del Distrito Federal, llámese auxiliar de barrio o federal preventiva, aunado a la policía judicial, todas en apoyo al ciudadano. Sin embargo la materia condominal tiene a La Procuraduría Social quien a su vez y dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de la parte interesada o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine, cabe destacar que en materia condominal, lo más importante que realiza es la solución de controversias de los condóminos a través de procedimientos jurídicos tales como la conciliación, el arbitraje y el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

En este tenor, se siguen estos procedimientos, ya que se busca que deberán ser ágiles, expeditos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieran 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. Es decir se procura desde un inicio el resolver los conflictos de la manera más rápida para beneficio del condómino.

Ahora bien como lo mencionamos anteriormente, en lo referente a las controversias de carácter condominal que se sometan a la Procuraduría Social, se substanciarán y decidirán con arreglo a las formalidades y procedimientos a que se refiere el capítulo tercero del título tercero, es decir, se refiere al procedimiento

conciliatorio, arbitral y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones. Cada uno de estos con una formalidad diferente.

Sin embargo para resolver apropiadamente la Procuraduría Social no está sola ya que los servidores públicos de las dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal están obligados a auxiliar en forma preferente y adecuada al personal de la Procuraduría en el desempeño de sus funciones, y rendir los informes que se les soliciten en el término establecido por la Ley de la Procuraduría Social.

Por lo que respecta al inicio de los procedimientos, tenemos que la presentación de las quejas o inconformidades a que se refiere la citada ley no requerirán de formalidad alguna, recordemos que se trata de agilizar la solución de los problemas. Por lo que podrán ser verbales o escritas, presentarse por vía telefónica o por cualquier otro medio electrónico, sin más señalamiento que el asunto que la motive y los datos generales de quién las presente.

No obstante, también sabemos que existen personas que actúan de mala fe y podrían dar datos o quejas falsas, por lo tanto, excepcionalmente la Procuraduría, observando la naturaleza de la queja, podrá solicitar la ratificación de la misma en el término de tres días hábiles y de no ser así se tendrá por no presentada. En este último caso, los particulares al ratificar su queja, deberán acreditar su interés en el asunto.

Ahora bien, el actuar de la Procuraduría Social, no es de ninguna forma una instancia que pueda detener procedimientos judiciales o administrativos y bajo esta premisa, en ningún momento la presentación de una queja o inconformidad ante la Procuraduría interrumpirá la prescripción de las acciones judiciales o recursos administrativos previstos por la legislación respectiva.

También debemos saber que existen grupos de condóminos o agrupaciones u organizaciones de particulares, que podrán presentar quejas o inconformidades en los términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal designando un representante. Algo semejante a un litis consorcio.

Por otra parte, se puede presentar el supuesto de que existan dos o más quejas para un solo acto o problema, en este supuesto, la Procuraduría Social podrá acumular los asuntos para su trámite en un sólo expediente. En este sentido la Procuraduría Social atenderá las quejas que resulten del análisis de la información de los medios de comunicación, cuando se aprecie molestia ciudadana en relación a asuntos sobre los cuales tiene atribuciones.

Pues bien, la Procuraduría Social tiene una importante labor respecto al condómino, apoyándose de los medios jurídicos a su alcance y facultad, en virtud de ser esta la autorizada para resolver asuntos condominiales.

3.2.1 Procedimiento conciliatorio.

En su afán por resolver de manera pronta y expedita los asuntos condominales, la Procuraduría Social acude a la conciliación, sin embargo, para comprender el procedimiento conciliatorio debemos saber que es y al respecto tenemos que en nuestro sistema de derecho la conciliación la vamos a entender como el acuerdo a que llegan las partes en un proceso cuyo fundamento lo encontramos en el artículo 65, fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y en el artículo 23 fracción VI de la Ley de la Procuraduría Social, cuando existe controversia sobre la aplicación o interpretación de sus derechos, que permite que resulte innecesario dicho proceso. Es asimismo el acto por el cual las partes encuentran una solución a sus diferencias y la actividad que sirve para ayudar a los contendientes a encontrar el derecho que deba regular sus relaciones jurídicas.

Puede afirmarse que en derecho civil la conciliación no constituye un poder jurídico, sino un deber legal. En algunas legislaciones relacionadas con la materia civil, la conciliación es voluntaria y los conciliadores actúan cuando son requeridos para solucionar las controversias; pero en derecho mexicano la circunstancia de que las personas "pueden conciliar sus diferencias" no determina la dispensa de la conciliación, ya que puede ocurrir que una de las partes no tenga capacidad para disponer por sí misma. Por esta razón la conciliación es tanto el acto procesal que se lleva a cabo ante un juez de paz como el resultado de un acuerdo amigable ínter partes o amigable composición. Se dice que ha habido conciliación cuando se ha obtenido un acuerdo que pone fin a un conflicto de intereses.

En este orden de ideas, el procedimiento conciliatorio tiene lugar cuando se presenta una queja por controversia que se suscite entre condóminos, administrador y comité de vigilancia con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, reglamentos internos, escrituras individuales y constitutivas, así como la ejecución de los acuerdos de la asamblea cuando así lo soliciten las partes interesadas de conformidad con el artículo 23 apartado B fracción VI y I, 61 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, 65 fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la misma Entidad, aplicando supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles para el desahogo de la diligencia.

Atento a lo anterior, tenemos que la Procuraduría, en los casos en que por la naturaleza de la queja se considere necesario, buscará avenir los intereses de las partes, cabe destacar, que esta audiencia deberá celebrarse en las instalaciones de la Procuraduría dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la queja. Por lo tanto la Procuraduría señalará día y hora para la celebración de una audiencia de conciliación en la que se procurará avenir los intereses de las partes.

Es de vital importancia, que en caso de que el quejoso no comparezca a la

audiencia justifique la causa de su inasistencia dentro del plazo de tres días hábiles posteriores a la fecha de la audiencia, para que se señale nueva fecha para la celebración de la misma. Ya que de lo contrario es decir no justificar su inasistencia, se le tendrá por desistido de su queja, lo que provocará que se archive el expediente y éste se torne como asunto concluido.

Ahora bien, retomando el punto de la audiencia de conciliación, previamente la Procuraduría recibirá las reclamaciones de los condóminos o de los administradores de condominios o del comité de vigilancia, con base en esta Ley y a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las cuales podrán presentarse en forma escrita, oral o por cualquier otro medio idóneo, señalando nombre y domicilio del reclamante; relación sucinta de los hechos; además de señalar nombre y domicilio de la parte requerida. Además la Procuraduría podrá solicitar a las autoridades del Distrito Federal, que le proporcionen los datos necesarios para identificar y localizar a la parte requerida.

Por lo que respecta a la audiencia podemos decir que en esta, el conciliador designado para la atención del asunto presentará a las partes un resumen de la queja y del informe de la autoridad, en caso de que se hubiese requerido, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, proponiéndoles en forma imparcial opciones de solución, en virtud de ser esta una de sus funciones principales y para cumplir con la formalidad de ley en toda audiencia se levantará el acta respectiva. Debemos saber que en la audiencia las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarios para acreditar los elementos de la reclamación y del informe. Bien se puede dar el supuesto de que se tenga que suspender la audiencia por alguna causa, el conciliador podrá suspenderla cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, hasta en dos ocasiones.

Entonces señalará el conciliador día y hora para su reanudación, dentro de los quince días siguientes.

Cabe destacar que para acreditar la personalidad en los trámites ante la Procuraduría, tratándose de personas físicas bastará carta poder firmada ante dos testigos, y en el caso de personas morales se requerirá poder notarial.

Ahora bien, si las partes llegaren a un acuerdo se concluirá la queja, mediante la firma del convenio a que hayan llegado, mismo que deberá estar ajustado a derecho. En caso de incumplimiento se dejarán a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la instancia correspondiente.

Sin embargo, en el supuesto de que no se logre la conciliación, la Procuraduría Social continuará con la investigación y trámite de la queja, para determinar lo que en derecho proceda.

Por otro lado 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. Sin embargo aún cuando no medie reclamación, la Procuraduría Social estará facultada para aprobar los convenios propuestos por condóminos, comités de vigilancia o administradores en términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y previa ratificación de firmas. Recordemos que se busca con estas medidas una solución que a todos beneficie tanto parte reclamante como requerida. Por lo tanto es inamovible que los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley y el acuerdo que los apruebe no admitirá recurso alguno.

Para efectos de una mejor comprensión de lo estudiado, respecto a la conciliación hay algunas cosas importantes que se deben apuntar; como el caso de que la conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio idóneo, en cuyo caso será necesario que se confirmen por escrito los compromisos adquiridos.

De igual forma, en 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 10 días, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de apremio. De igual manera, en caso de que el reclamante no acuda a la audiencia de conciliación y no presente dentro de los siguientes 10 días justificación fehaciente de su inasistencia, se tendrá por desistido de la reclamación y no podrá presentar otra ante la Procuraduría por los mismos hechos, a saber que la Procuraduría Social vela por los intereses de los condóminos, sin embargo, no estar sujeta a pretensiones personales ni mucho menos podrá actuar a cada interés particular de los condóminos.

A manera de reforzamiento del estudio anterior, sintetizaremos el procedimiento de conciliación de la manera siguiente:

Llegada la hora y la fecha de celebración de la audiencia de conciliación, el conciliador llama a las partes para dar inicio a la audiencia.

En caso de que las partes no se encuentren presentes, el conciliador procede a concluir el procedimiento.

En caso de que solo asista una de las partes, el conciliador asienta la asistencia del ciudadano en el acta de audiencia y concluye el procedimiento.

Acudiendo ambas partes a la audiencia de conciliación, el conciliador dará lectura al motivo de la queja, otorgando posteriormente el uso de la voz a las partes para que manifiesten lo que a su derecho corresponda, mismas que se asentaran en el acta en todo momento.

El conciliador, después de escuchar a las partes, expondrá las alternativas de solución al conflicto que ocupa, apegado siempre al ordenamiento legal aplicable y propondrá la realización de un convenio a base de cláusulas que terminen con el

motivo de la queja. Del mismo modo, el conciliador explicará de forma clara en que consiste el convenio, los beneficios de su celebración y las consecuencias legales de su violación, a fin de que las partes se encuentren perfectamente informadas del acto a celebrar.

En caso de que las partes acepten la realización del convenio, el conciliador lo redactara de forma clara y las partes lo firmaran, dando con esto fin a la controversia.

En caso de que las partes no acepten la celebración de un convenio, el conciliador asentara las causas de la negativa en el acta respectiva y procederá a concluir el asunto.

En esta tesitura estamos ante la presencia de una forma de convenir una controversia, que es la conciliación no obstante, si no se llega a buen arreglo, estaremos ante la presencia de una nueva forma que es la del procedimiento arbitral.

3.2.2 Procedimiento arbitral.

Para resolver las diferencias condominales la procuraduría ha implementado el arbitraje para resolver de manera más ágil y expedita una controversia de tal naturaleza, sin embargo para comprender mejor este tema abordaremos el concepto que el diccionario jurídico del maestro Rafael de Pina nos proporciona:

“Es la actividad jurisdiccional desarrollada por los árbitros para resolver el conflicto de intereses que les ha sido sometido por los interesados”⁵.

Un tercero ajeno a la controversia puede tener una función de mayor relieve en la solución de un litigio como ocurre en el arbitraje. En esta especie de

⁵ De Pina Vara, Rafael. Op. Cit. Pág. 98.

heterocomposición el tercero (al que se determina árbitro), no se limita a proponer la solución a las partes sino que va a disponer dicha solución a través de una resolución obligatoria para las partes, a la que se conoce como laudo.

Sin embargo, para que el arbitraje pueda funcionar es necesario que previamente las partes hayan aceptado, de común acuerdo, someterse a este medio de solución. En este tenor, el arbitraje presupone la existencia de un conflicto, de un litigio que surge entre las partes; pero también requiere que haya, dentro de ese litigio, un acuerdo entre las partes para someter sus diferencias al arbitraje. Este presupone por tanto la existencia de un acuerdo entre las partes para solucionar su desacuerdo, su litigio, a través de dicho medio heterocompositivo.

El acuerdo previo de las partes al que se le suele denominar genéricamente acuerdo arbitral, puede revestir la forma de una cláusula compromisoria, que es una estipulación contenida dentro de un contrato principal, en la cual las partes contratantes manifiestan su voluntad de que, si llega a surgir un conflicto se someterán para su arreglo a un arbitraje exclusivamente.

Luego entonces tendremos presente que el arbitraje es una especie de juicio, en el que las partes presentan su versión de los hechos y los documentos necesarios ante un árbitro, en este caso un funcionario de la Procuraduría Social. Por lo tanto el árbitro decide con apego a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y otras disposiciones aplicables, en el supuesto de que el quejoso tenga la razón. Y lo que proceda, esta decisión se plasma en un documento llamado laudo arbitral.

Para efectos de la materia que nos ocupa, existen dos tipos de arbitraje, a saber la amigable composición y el estricto derecho. En el primero se resuelve con base en la justicia y en función de las pruebas que las partes presenten sin olvidar que se vigilan solo las formalidades esenciales establecidas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal emitiendo el laudo

correspondiente en conciencia, verdad sabida y buena fe guardada (lo anterior tiene fundamento en el artículo 71 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal), cabe destacar que no habrá incidentes y la resolución solo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte; en el segundo, se desarrollan todas las formalidades de un juicio y en el artículo 72 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que nos expone que en el convenio que fundadamente 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.

Por el contrario, si se diera el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes lineamientos:

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 se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio.

II.-Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría Social, 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.

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

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

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas. También es necesario aclarar que será aplicando supletoriamente en lo concerniente al juicio ordinario contenido en el Código de Procedimientos Civiles, es decir, se apegará a las normas procesales.

Lo anterior, cuando lo solicitan las partes en la audiencia de conciliación por no haber llegado a un convenio que resolviera un conflicto. Cabe destacar que la Procuraduría Social cuidará en todo momento las condiciones en que se desarrolle sean de pleno respeto y sin dilaciones.

Atendiendo a lo que respecta al compromiso arbitral o en árbitros, se firma el documento en el cual se asienta que:

Los condóminos expresan las cuestiones que debe ser objeto del arbitraje y designan a la Procuraduría Social del Distrito Federal como árbitro, en éste se pueden someter otros asuntos no incluidos en la reclamación.

Ahora bien, en el supuesto de que no haya adiciones a la queja o no se presente demanda en el plazo concedido, se da por terminado el arbitraje y se archiva el expediente como asunto concluido, dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma en que a sus intereses convenga.

Continuando, las partes fijan las reglas del procedimiento, sin olvidar que el conciliador orientará a los interesados en lo referente a las reglas.

Es importante señalar que durante la tramitación del arbitraje las partes no podrán llevar litigio ante los tribunales, a menos de que revoquen de común acuerdo el compromiso arbitral. Así como, si alguna de las partes intentara plantear el litigio ante los tribunales, estando vigente el compromiso arbitral, la otra podrá oponer la excepción de la litisdependencia (la excepción que se hace cuando hay un juicio pendiente).

Es necesario precisar que los árbitros podrán recibir pruebas y oír alegatos si alguna parte así lo solicita.

Recordemos de igual forma, que el laudo es la decisión definitiva dictada por el árbitro para resolver el conflicto sometido al arbitraje. Para lo cual los árbitros deben resolver conforme a las reglas de derecho vigente. Es así como nos encontramos con otra forma de resolver una controversia condominál, sin olvidar que existe también el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

3.2.3 Procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

Al abordar el tema de la conciliación y del arbitraje constatamos que la idea principal de las acciones emuladas, no era otro objetivo más que llegar a un arreglo mediante el cual se pusiera fin a una controversia que incumbía a dos o más condóminos.

Bien se podía llegar a un arreglo que dejara satisfechas a las partes o por el contrario no tener ningún acuerdo y dejar a salvo los derechos para poder acudir a otra instancia que bien pudiera ser un Juzgado Civil, Juzgado de paz o en la misma Procuraduría Social al interponer el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

En este orden de ideas es necesario saber qué es y en qué consiste el citado procedimiento; pues bien, el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones como su nombre lo menciona, es aquel por medio del cual se aplicaran sanciones económicas a los condóminos infractores de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, mismo que se encuentra previsto en los artículos 23, apartado B, fracción VIII (es decir aplicar los medios de apremio previstos en esta ley y las sanciones administrativas conducentes, previa substanciación del Procedimiento Administrativo, previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal), y 77 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal que dice: La Procuraduría Social sancionará económicamente a los condóminos u ocupantes, dueños o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de las disposiciones que de ella emanen.

En este contexto es importante señalar que se aplica supletoriamente la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; así como en el título octavo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

El procedimiento administrativo de aplicación de sanciones se puede originar por la petición de algún condómino que considere que se ha cometido alguna infracción de las contempladas en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44, 49, 60 y 75 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En este contexto, las causas para iniciar el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones son diversas, de entre las que podemos enunciar de manera abreviada las siguientes: el enajenar, arrendar o dar en comodato de forma independiente los elementos anexos a la unidad de propiedad exclusiva. Así como hacer oneroso o restringir los derechos de igualdad respecto a los elementos comunes e instalaciones generales.

De igual manera, no cumplir con la obligación de usar la unidad de propiedad exclusiva de forma ordenada y tranquila así como no destinarla a otros usos distintos de lo que ordena la escritura constitutiva y/o el reglamento.

Por lo que, también se refiere a no afectar la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, también en no incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; de la misma forma, efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes; hacer reparaciones en horario nocturno; decorar la fachada de forma diferente; afectar las áreas verdes; apropiarse de las áreas comunes para beneficio propio, poseer mascotas que afecten la tranquilidad o seguridad de los demás condóminos; realizar obras que afecten la estabilidad del edificio y/o lo ponga en riesgo y a sus ocupantes. Conexo a las causas de iniciar el procedimiento también se refiere a no crear nuevas obras, así como la prohibición de tomar para beneficio propio y exclusivo elementos y bienes comunes.

Un punto especial de causa para iniciar el procedimiento lo encontramos en lo que toca a las obligaciones y facultades del administrador, con respecto a su cargo y para con los demás condóminos y comité de vigilancia. Toda vez que se pueden presentar casos de mala administración y por lo que se relaciona a las facultades y obligaciones del comité de vigilancia.

De igual manera, es la situación que atañe al actuar del administrador saliente al entregar los bienes muebles y/o inmuebles así como la contabilidad si fuere el caso y demás objetos que correspondan al condominio. Considerando que son de pertenencia común a los habitantes del condominio.

Cabe destacar que de forma muy común da inicio al procedimiento las acciones que se refieren a la falta de pago de las cuotas de mantenimiento u otras que la asamblea acuerde, independientemente del fin para que fueren acordadas. Lo que concierne al incumplimiento de los acuerdos y convenios elaborados con la Procuraduría Social del Distrito Federal. Así como los laudos resultados del arbitraje a que se sometieron las partes en conflicto.

Debe saberse que para cumplir con las formalidades de ley el interesado deberá dirigir un escrito a la coordinación general de recomendaciones y asuntos jurídicos de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Señalando el nombre completo del quejoso, así como su domicilio para oír y recibir notificaciones, nombre completo del requerido condominal y narración concreta del problema. Es importante señalar que a diferencia de los anteriores procesos, en este desde inicio se piden datos generales de las partes. De igual forma y para tener mayor conocimiento del asunto se deberá presentar copia de escritura pública en caso de ser condómino. También para efectos de representación se deberá presentar copia de constancia de administrador vigente, expedida por la Procuraduría Social en caso de ser administrador. Así como firmar al final del escrito. Se deberán anexar las pruebas que tiene en su poder el quejoso, para acreditar los hechos planteados en el escrito.

No debe olvidarse que una característica del procedimiento administrativo es el de realizar una visita de verificación o inspección en su caso, por lo cual la Procuraduría Social través de uno de sus funcionarios la llevara a cabo, el cual deberá regirse por las formalidades que señala la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

En este orden de ideas, es necesario que posterior a la visita de inspección, le deben dar cinco días al requerido para ofrecer pruebas, en virtud de que si procede, la Procuraduría Social, señalara día y hora para la celebración de una audiencia de admisión y desahogo de pruebas y alegatos.

Siempre bajo la más estricta observancia del ley precisamente para actuar de manera correcta y con justicia.

Dicha audiencia deberá celebrarse dentro de los siete días hábiles siguientes a que se notifique el acuerdo en que se admitieron las pruebas. Una vez concluida la audiencia de admisión y desahogo de las pruebas ofrecidas, así como la recepción de los alegatos que formulen los interesados, comparezcan o no, la Procuraduría Social emitirá la resolución del asunto.

La Procuraduría Social ejerce la facultad conferida de sancionar a los condóminos que violenten la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, sin embargo muchas ocasiones los condóminos no quedan satisfechos al dictar una resolución aun cuando esta sea favorable, toda vez que consideran que en la manera de cobrar las multas es cuando se tiene una desventaja al requerirse estas por medio de la tesorería, haciendo que sea muy tardada la sanción, por lo que al no ver una respuesta pronta y expedita se esta en el riesgo de no cumplir con lo acordado por la asamblea. Al entrar en detalles de la manera de sancionar económicamente las violaciones a la ley condominal, podemos apreciar que el monto en muchas ocasiones no garantiza que los condóminos no vuelvan a incurrir en determinada acción en perjuicio en los demás. Esto lo pudimos comprobar durante las visitas que realizamos a la Procuraduría Social del Distrito Federal en donde nos percatamos que se presentaban casos en las quejas a esta dependencia, que consistían en incurrir de nuevo en un a falta que anteriormente ya se había sancionado y que eran de nuevo causa de conflicto. Sustentamos lo anterior en el siguiente apartado.

3.3 Sanciones previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Como hemos analizado a través de el presente estudio, las acciones que los condóminos realicen, para bien o en perjuicio de los demás condóminos y el

inmueble, se verá reflejada en una reacción que bien puede ser de otro u otros condóminos, por lo tanto, consideraremos que dichas acciones u omisiones, podrán redundar en la vida condominal, prevaleciendo entonces una relación sin problemas y de cordialidad o por el contrario, de dificultades y disgustos, creando un ambiente pesado y no tolerante. Repercutiendo en muchas ocasiones en el carácter de la gente y en infinidad de problemas personales tales como el estrés, baja autoestima y disfunciones familiares en los casos más graves. Tal situación no es meramente estadística o hipotética, en virtud de ser el condominio el lugar en que muchas personas por la necesidad de vivienda tienen que sufrir en muchas ocasiones situaciones difíciles de creer al habitar un condominio.

En tal virtud, la legislación mexicana ha tratado de apoyar a los condóminos que sobrellevan tal situación de violaciones a la ley condominal. Es por ello que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal refiere en su Título Octavo a las sanciones; mismas que señala enumerando a su vez, el artículo transgredido, marcando de igual manera el criterio a tomar para su aplicación.

Bajo este argumento, nos avocaremos a describir las sanciones a las que se puede hacer acreedor un condómino que violente los ordenamientos que regulan la vida en condominio. En este tenor, cabe destacar que las sanciones que estudiaremos son las previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; sin embargo, algunas situaciones de las que se llegan a presentar en el condominio, son del orden penal, las cuales no se abordaran en la inteligencia de que no competen a la legislación condominal, mismas que serian idóneas para otro estudio.

En este orden de ideas, debemos aclarar que las sanciones que impone la Procuraduría Social, son de carácter económico, por lo tanto, debemos recordar que se debe ajustar la sanción al valor que tenga el salario mínimo en la razón de

que este tiende a subir su nominación, lo cual nos obliga a estar atentos a los aumentos que a este se presenten.

En este contexto, las violaciones a lo establecido por la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Distrito Federal y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría Social de la entidad en el ámbito de su competencia.

La contravención a las disposiciones de esta Ley establecida en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49, cuyo contenido se presenta sintetizado, será sancionadas con multa, por lo que será necesario saber a que refieren los citados artículos:

En este orden de ideas, el artículo 16, es referente a la prohibición de enajenar, arrendar o dar en comodato de forma independiente los elementos anexos a la unidad de propiedad exclusiva.

De igual manera el artículo 18 nos enuncia la igualdad de derechos respecto a los elementos comunes e instalaciones generales, así como no hacer oneroso o restringir dichos derechos.

Así mismo el artículo 19, menciona lo concerniente a usar la unidad de propiedad exclusiva de forma ordenada y tranquila así como no destinarla a otros usos distintos de lo que ordena la escritura constitutiva y/o el reglamento.

De la misma forma, el artículo 23 enuncia lo que respecta a no afectar la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, también en no incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; de la misma forma, efectuar todo acto en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas

comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes; hacer reparaciones en horario nocturno; decorar la fachada de forma diferente; afectar las áreas verdes; apropiarse de las áreas comunes para beneficio propio, poseer mascotas que afecten la tranquilidad o seguridad de los demás condóminos; realizar obras que afecten la estabilidad del edificio y/o lo ponga en riesgo y a sus ocupantes.

Por su cuenta, el artículo 27 nos constriñe a no crear nuevas obras, así como la prohibición de tomar para beneficio propio y exclusivo elementos y bienes comunes.

Así también, el artículo 43 hace referencia a lo que respecta a las obligaciones y facultades del administrador, con respecto a su cargo y para con los demás condóminos y comité de vigilancia.

De manera semejante, el artículo 44 precisa lo que atañe al actuar del administrador saliente al entregar los bienes muebles y/o inmuebles así como la contabilidad si fuere el caso y demás objetos que correspondan al condominio.

Igualmente, el artículo 49 se aboca a lo que concierne a las facultades y obligaciones del comité de vigilancia.

Por su parte, el artículo 60 refiere a la falta de pago de las cuotas de mantenimiento u otras que la asamblea acuerde.

De manera afín, el artículo 75 nos manifiesta lo que se relaciona al incumplimiento de los acuerdos y convenios elaborados con la Procuraduría Social del Distrito Federal. De igual manera, a los laudos resultados del arbitraje a que se sometieron las partes en conflicto.

Las acciones antes enunciadas serán sancionadas con multa que se aplicará de

acuerdo con los siguientes criterios:

Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominál, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Así mismo, por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

De igual manera, por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Independientemente de aquellas que se impongan por la violación a otras disposiciones aplicables.

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

Algo importante se presenta cuando los administradores o comités de vigilancia que a juicio de la Asamblea o de la Procuraduría Social del Distrito Federal, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y/o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV del artículo 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente

de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras leyes. Lo anterior será determinado por la Asamblea o la Procuraduría Social.

En este orden de ideas, también se aplicará multa equivalente de cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una asamblea legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma.

Por otra parte, se aplicará de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. Es muy importante destacar que las sanciones establecidas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se aplicarán de manera muy independientemente a las que se impongan por el quebrantamiento de otras disposiciones aplicables, recordemos la materia penal.

En este contexto, la asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y por acuerdo de quienes representen un mínimo del 51 % del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.

Debemos recalcar que, en caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante Juez Civil la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Por otro lado y previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado. Lo anterior con fundamento del artículo 88 de la ley condominál del Distrito Federal.

Por último para la imposición de las sanciones la Procuraduría Social deberá adoptar las medidas y elementos de juicio, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. En contra de esas resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la ley antes citada o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal. Debemos considerar que anteriormente se cumplió con un procedimiento que bien pudo ser desde el inicio por medio de la conciliación, el arbitraje o el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, mismos que serán analizados en los siguientes apartados.

3.4 Procedimiento judicial para ejecución de acuerdos de asamblea, convenios o laudos, suscritos ante la Procuraduría social del Distrito Federal.

Cuando por así convenir al condominio y por ende a sus habitantes, se toma alguna decisión obligatoria para todos ellos, es necesario que coadyuve alguna fuerza externa para su cumplimiento; es entonces cuando la Procuraduría Social toma cartas en el asunto.

Lo anterior, es un conjunto de normas y procedimientos que nos permiten tener una base para poder exigir el cumplimiento y no actuar deliberadamente o fuera de la ley. La Procuraduría Social llamará entonces a las partes para resolver las deferencias que el acuerdo de asamblea pudiera suscitar, entonces poder llegar a un convenio o si ya se inicio algún procedimiento ya sea conciliatorio o arbitral se

dicte un laudo y con ello, para su ejecución, las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

En este orden de ideas, opinamos que los convenios celebrados ante la Procuraduría Social admiten la voluntad de las partes para que se cumplan con las obligaciones que admitieron, así como también con las determinaciones que se dicten a través de un laudo, sin embargo, en ocasiones las partes no cumplen con estas obligaciones, en este caso el interesado en que se cumplan, puede solicitar ante los tribunales competentes, que se ejecute el convenio o laudo en cualquiera de las dos opciones que se aplican para este supuesto mismas que describiremos brevemente:

A. 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 para la acción. Entonces el juez competente dictara un acuerdo de admisión. Este juicio tiene tres fases fundamentales que son:

- 1.- Embargo. Para garantizar el pago de las prestaciones reclamadas.
- 2.- Pago u oposición. Se cita al deudor para hacer el pago u oponer las excepciones si las hubiere.
- 3.- Sentencia de remate y ejecución.

B. Vía de apremio: en esta vía el juez despachará ejecución (siempre y cuando las obligaciones del convenio o laudo se tratan, de una cantidad líquida), que consiste en el embargo de bienes; tratándose de otro tipo de obligaciones se realizará de acuerdo a las reglas conducentes previstas en los artículos del 500 al 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Sin embargo, una vez determinada la cuantía de la prestación requerida, será necesario analizar el juicio ejecutivo civil y el juicio civil ante juzgado de paz, a fin

de determinar a cual de estos se invocará. Mismos que se examinan a continuación en el siguiente apartado.

3.4.1 Juicio ejecutivo civil.

Al hablar de un juicio ejecutivo civil, debemos saber que estamos ante la presencia de querer que se cumpla con una obligación, es decir la pretensión basada en un título ejecutivo da motivo a un proceso especial configurado con claros fines ejecutivos, ya que permite desde el principio el embargo provisional de bienes del demandado y limita las excepciones de este con objeto de lograr, en forma efectiva y rápida, la ejecución del título mediante la sentencia de remate.

En este contexto, es importante resaltar que varios tratadistas consideran que el juicio ejecutivo se encuentra catalogado dentro de los juicios sumarios, a saber que la cognición sumaria, como lo describe Liebman, “se distingue de la ordinaria o plenaria principalmente por dos caracteres, consecuencia ambos de su finalidad puramente instrumental: el de ser incompleta y el de ser provisional”⁶.

Ahora bien, entendamos esto, la cognición del juicio ejecutivo es incompleta porque el debate y con él las excepciones, se limita sólo a la determinación de si se debe proceder o no a la ejecución con base en el título ejecutivo; y es provisional ya que en consecuencia la sentencia no declara en forma definitiva la existencia del crédito documentado en el título, sino que sólo decide si se debe o no proceder a la ejecución. La sentencia dictada en el juicio ejecutivo, por tanto, no adquiere la autoridad de cosa juzgada material pues el demandado podrá impugnar la validez del crédito en juicio ordinario posterior y, a su vez, el actor, en caso de que la ejecución se declare improcedente, también podrá acudir al juicio ordinario posterior para exigir el cumplimiento del crédito.

⁶ OVALLE Favela, José. Derecho procesal civil. Oxford 2006. Pág. 362.

Por ello, la existencia mínima del título ejecutivo condiciona fundamentalmente la producción de la prueba en juicio ejecutivo. Por lo tanto, la naturaleza del título ejecutivo debe buscarse fundamentalmente en su fuerza probatoria. En este sentido, Vertí y Scialoja discurrían que “el título ejecutivo era el testimonio del derecho de crédito, aunque como medio de prueba resulte ser más exactamente un documento”.⁷

De igual manera, Carnelutti define al título ejecutivo como “un documento al cual la ley atribuye efecto de prueba integral del crédito respecto del que se pide la ejecución”.⁸

También, Alcalá-Zamora nos precisa con acierto “que en el juicio ejecutivo la presunción de inocencia a favor del demandado, que rige en el juicio ordinario, se reemplaza por una de culpabilidad, derivada de la existencia del título ejecutivo y en virtud de ella, la carga de la prueba se desplaza hacia el demandado y es este quien habrá de probar su excepción para inutilizar o disminuir la fuerza del título ejecutivo, sin perjuicio de la contraprueba del actor para destruir la excepción”.⁹

En este sentido, el rasgo presuncional del título, a juicio del tratadista Alcalá-Zamora, “es el que explica todas las características del juicio ejecutivo: la sumariedad, la posposición del contradictorio hasta el momento de la oposición, la limitación de las excepciones deducibles etc. y a la vez, como garantía contra los riesgos de tales restricciones, la puerta abierta para el juicio ordinario o declarativo ulterior”¹⁰.

Con estos argumentos, consideremos “que el supuesto o antecedente fundamental del juicio ejecutivo es el título ejecutivo, sin el cual aquel no

⁷ Idem.

⁸ Idem.

⁹ Ibidem Pág. 363.

¹⁰ OVALLE Favela, José. Op.Cit. Pág. 363.

procede”¹¹. En este sentido, es necesario hacer una diferencia para no confundirnos de lo que es un título ejecutivo y títulos ejecutorios. Aún a su diversidad las acciones que nacen respectivamente de estos actos, es decir la acción ejecutiva y la acción ejecutoria, continúan siendo dos especies del mismo género pues las dos están dirigidas a promover la ejecución. La diferencia es pues basada en el mayor o menor grado de su dependencia de la situación real del derecho sustancial, estriba en que los títulos ejecutivos dan origen solo a un juicio ejecutivo, con posibilidades de debate sumario en tanto que los títulos ejecutorios provocan un procedimiento de ejecución inmediata, en el que la eventual oposición del deudor da lugar a una verdadera acción de anulación del título.¹²

En esta tesitura, debemos considerar que la existencia de un título ejecutivo es el supuesto principal y fundamental para que se pueda iniciar el juicio ejecutivo. Razón por la cual, es necesario que la demanda del juicio ejecutivo, siempre debe hacerse acompañar de este documento. Dentro de la clasificación de los documentos que se deben acompañar a la demanda, el título ejecutivo corresponde a la clase de documentos que fundamentan o que son la base de la acción o lo que es lo mismo, documentos de los cuales emana el derecho que se invoca. Mencionemos su concepto para ser más entendible: “documento considerado como presupuesto de cualquier ejecución procesal que por su especial eficacia probatoria en el caso concreto, origina en el órgano jurisdiccional competente la obligación de desarrollar su actividad con finalidad ejecutiva”¹³.

Sin embargo, recordemos que como la naturaleza y características del juicio ejecutivo se encuentran determinadas por la existencia de un título ejecutivo, conviene analizar las reglas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal relativas al juicio ejecutivo civil, distinguiendo por un lado, los títulos ejecutivos civiles y por otro, el procedimiento.

¹¹ Tesis de Jurisprudencia 415 del ASJF 1917-2000, t. IV, p. 349, “TITULOS EJECUTIVOS”.

¹² OVALLE Favela, José Op. Cit. Pág. 364.

¹³ DE PINA, Rafael. Op.Cit. Pág. 475.

En este tenor, Escriche definía el título ejecutivo como el instrumento que trae aparejada ejecución contra el obligado, de modo que en su virtud se puede proceder sumariamente al embargo y venta de bienes del deudor moroso para satisfacer al acreedor¹⁴. De igual manera, Becerra Bautista, nos refiere, formalmente solo son títulos ejecutivos, los que la ley reconoce en forma expresa; y sustancialmente deben contener un acto jurídico del que derive un derecho y, consecuentemente, una obligación cierta, líquida y exigible esto es que no este sujeta a plazo o condición.

En este orden de ideas, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal ha establecido que los requisitos de fondo que dichos documentos deben reunir, son tres:

- 1) Que el crédito sea cierto, esto es cuando el título da prueba plena y suficiente al juzgador por su simple lectura.
- 2) Que el crédito sea exigible, es así, cuando no existe plazo ni condición pendientes.
- 3) Que el crédito sea líquido, es decir, si del título resulta la determinación de la especie de la deuda y de la cantidad que debe ser satisfecha.¹⁵

Por su parte, Carnelutti clasifica los títulos ejecutivos en documentos públicos oficiales y en documentos privados, a continuación los enunciaremos (sin embargo para efectos de la presente investigación solo algunos son útiles para su aplicación), así los títulos ejecutivos civiles, los considera:

¹⁴ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Norbajacalifornia, ensenada Baja California. 1974. P. 450.

¹⁵ ANALES de jurisprudencia. México, año III, t. X num. 4 agosto de 1935, P. 519.

- 1) La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o el notario ante quien se otorgo o las ulteriores copias otorgadas por mandato judicial, con citación de la persona obligada.
- 2) Los documentos privados reconocidos judicialmente por quien los hizo o los mando extender.
- 3) La confesión judicial hecha por el deudor o por su representante con facultades para ello.
- 4) Los convenios judiciales.
- 5) Las sentencias firmes.
- 6) Los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor (el artículo 75 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal nos indica que los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por esta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio civil o la vía de apremio. De igual modo, la Procuraduría podrá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados por lo tanto se puede considerar como títulos ejecutivos dichos documentos).
- 7) Las pólizas originales de los contratos de los contadores, celebrados con intervención de corredores públicos.
- 8) El juicio uniforme de contadores.
- 9) Los demás documentos considerados como públicos.¹⁶

¹⁶ OVALLE Favela, José. Op. Cit. Pag. 368.

De lo anterior, consideremos que dentro de estos títulos ejecutivos que constituyen documentos públicos oficiales, los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Social del Distrito Federal y de la Procuraduría Federal del Consumidor y las sentencias firmes son también supuestos de la vía de apremio, por ello el interesado podrá recurrir a esta o al juicio ejecutivo.

Por otro lado, encontramos como documentos privados al laudo arbitral cuyo cumplimiento puede ser exigido como ya se sabe por la vía de apremio o el juicio ejecutivo civil. Se trata de un documento privado que al igual que la sentencia firme y el convenio judicial, es a la vez un título executorio y un título ejecutivo.

Pues bien, el juicio ejecutivo tiene tres fases que podemos delimitar y son el embargo, el pago u oposición y la sentencia de remate y ejecución; por lo que respecta al embargo, presentada la demanda acompañada del título ejecutivo, el juez, si lo considera admisible, debe dictar el auto de embargo provisional de ejecución o de exequendo, con base en el cual se debe practicar el embargo provisional sobre los bienes del demandado con objeto de garantizar el pago de las prestaciones reclamadas en la demanda. Ahora bien, este embargo provisional, puede convertirse en definitivo, si la sentencia definitiva dictada en el juicio ejecutivo, condena al demandado al pago de las prestaciones reclamadas y ordena el remate de los bienes embargados.

En este sentido, para que se pueda dictar el auto de embargo es necesario que del título ejecutivo anexado a la demanda resulte de una cantidad líquida; pero no se debe olvidar que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal también autoriza el juicio ejecutivo para reclamar créditos en especie (art. 451) obligaciones de hacer y obligaciones de entregar cosas ciertas y determinadas o en especie, ya sea que se encuentren en poder del demandado o de un tercero. Cabe destacar que esta primera fase de embargo se caracteriza por la ausencia de contradictorio; en ella, el embargo puede evitarse consignando la cantidad reclamada, sin perjuicio de formular oposición dentro del plazo legal.

En este orden de ideas, una vez hecho el embargo, se debe emplazar personalmente al demandado, en los términos previstos en el artículo 535 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que en un plazo no mayor de nueve días comparezca a hacer el pago o bien a oponer todas las excepciones y defensas que tuviese. Cabe destacar que el citado ordenamiento no establece ninguna limitación expresa para que el demandado oponga excepciones y defensas.

Debemos recordar, que el segundo párrafo del artículo 453 establece: “la vía ejecutiva se estimará consentida si no fuere impugnada mediante recurso de apelación que se haga valer contra el auto admisorio de la demanda y el que procederá en el efecto devolutivo,” la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin embargo, ha sostenido la tesis de jurisprudencia que al respecto dice: “La falta de apelación contra el auto de ejecución no implica el consentimiento de la vía ejecutiva, puesto que se puede destruir la fuerza ejecutiva del título mediante el empleo de determinadas excepciones, lo cual implica la obligación legal del juzgador de resolver, en primer termino, sobre la procedencia de la vía, cuando existan excepciones sobre el particular, para hacer posteriormente el estudio , en cuanto al fondo, de los derechos controvertidos”¹⁷.

Es necesario resaltar, que los juicios ejecutivos contendrán dos secciones, la del principal, que se integrara con la demanda, la contestación, el juicio y la sentencia; y la sección de ejecución que contendrá el auto de ejecución así como lo relativo a esta, es decir, a la depositaria y sus incidentes, a la mejora y reducción del embargo, el avalúo y remate de los bienes; todo lo cual debe formar un cuaderno que aunque este es accesorio del principal debe, sin embargo, tramitarse por cuerdas separadas. Esto no es otra cosa que la división material del expediente del juicio ejecutivo en dos cuadernos.

¹⁷ Tesis de Jurisprudencia 316 del ASJF 1917-1985, 4ª parte, pp. 911 y 912, “VIA EJECUTIVA. EXCEPCIONES CONTRA SU PROCEDENCIA”.

Por lo que respecta a la sentencia de remate y ejecución, tenemos que agotado el procedimiento, la sentencia debe decidir los derechos controvertidos. Por tanto, de resultar probada la acción la sentencia decretara que ha lugar a hacer truce y remate de los bienes embargados y con el producto, pago al acreedor.

Por último debemos saber que la ejecución de la sentencia que condene al demandado al pago de las prestaciones reclamadas se lleva a cabo a través de los procedimientos de remate o de enajenación, según sean inmuebles o muebles los bienes embargados. Siempre considerando el valor de lo reclamado, de igual manera es necesario recordar que esta manera es una de las validas para poder obtener los acuerdos de la asamblea si olvidar que existe la justicia de paz propiamente del juicio civil ante un juzgado de paz o de mínima cuantía.

3.4.2 Juicio civil ante juzgado de paz.

Pues bien, el juicio de mínima cuantía que observaremos para hacer cumplir el laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, es así como el juicio ejecutivo una manera de obtener el pago de una cantidad liquida pero que por su cuantía se llevara ante los juzgados de paz y no en un juzgado de primera instancia.

El procedimiento ante los juzgados de paz se rige por el principio de libertad de formas y tiene como técnica de sustanciación la oralidad y la concentración de las etapas procesales, comúnmente por ello se les conoce en el argot del derecho como juicios orales de paz. lo anterior lo entendemos axial, ya que bien es sabido que en estos juicios no se exigirá ritualidad alguna ni forma determinada de las promociones o alegaciones que se hagan; en este sentido la forma predominantemente oral del juicio de mínima cuantía se extiende no solo a las fases probatoria y de alegatos, las cuales se deben desarrollar en una audiencia, sino también a la demanda que bien puede ser escrita o verbalmente. Y a la

sentencia la cual debe ser pronunciada por el juez en la misma sentencia de pruebas y alegatos.

Cabe destacar que en la práctica normalmente las demandas se presentan por escrito y los jueces no suelen dictar la sentencia en la misma audiencia, sino varias semanas después de la conclusión de aquella.

Creemos valido resaltar que definitivamente es muy diferente la práctica de la teoría, luego entonces haremos notar que en la práctica la audiencia concentra una parte de la etapa expositiva y las etapas probatorias y de alegatos.

Sin embargo, para comprender de una mejor manera este procedimiento examinaremos las etapas principales, comenzaremos con la demanda y citación y por ello, conforme al artículo 7, del título especial que regula dicho juicio en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos dice “a petición del actor se citará al demandado para que comparezca al tercer día, claro está que se debe expresar por lo menos el nombre del actor, la causa que demanda, lo demandado, etc. Por esto puede afirmarse que cuando se exprese verbalmente la demanda, esta debe contener necesariamente dichos datos sin olvidar los datos del demandado como son nombre domicilio en fin lo que contiene una demanda escrita, a saber que las demandas escritas predominan sobre las orales y que las primeras contienen los requisitos de una demanda de un juicio ordinario.

Por lo que respecta a la citación que se hace a la parte demandada, es para que comparezca a la audiencia de pruebas y alegatos, sin embargo, no se trata de un emplazamiento en sentido estricto pues este consiste básicamente en la concesión de un plazo a una de las partes o ambas para que realicen determinado acto o actividad procesal. Se trata de una citación ya que en esta primera comunicación del juzgado al demandado no hay la concesión de un plazo, sino la fijación de un termino un punto de tiempo fijo para que comparezca a la audiencia.

En este orden de ideas, retomando el artículo anteriormente aludido y considerando el término, diremos que se citará al demandado para que comparezca dentro del tercer día; con esto entendemos que la comparecencia del demandado debe ser para el tercer día después de que el citatorio haya sido expedido, sin embargo, no se precisa el día en que el citatorio debe ser entregado al demandado, por lo tanto, el demandado puede legalmente recibirlo un día anterior al de la audiencia, en la cual deberá oponer excepciones, proponer y presentar pruebas, así como formular sus alegatos; con esta situación se plantea un serio problema de reducción y en cierta medida de negación de las posibilidades de defensa del demandado.

En la práctica, la audiencia por lo regular, se fija fuera del plazo de tres días indicando por el citado artículo 7, con lo cual el demandado cuenta con más de tres días para preparar la contestación a la demanda, pruebas y alegatos, pero si es común y llega a suceder que al demandado le entreguen el citatorio el día antes de la audiencia.

En este contexto, para que la citación tenga verdaderamente la función de un emplazamiento es necesario que el demandado, después de ser citado, cuente legalmente con un plazo mínimo razonable para poder preparar su contestación, así como también sus pruebas y alegatos, tiempo que creemos suficiente para poder razonar sus argumentos, detenidamente y a conciencia y así poder elaborar una defensa decorosa y fiable, pero sobre todo eficaz.

Por lo que respecta al lugar de la citación, lo prevé el artículo 8, del ordenamiento citado y autoriza a los siguientes: la habitación del demandado, su despacho, su establecimiento mercantil o su taller y el lugar en que trabaja u otro que frecuente, donde se crea que se le puede encontrar al llevarle el citatorio. Esto con la finalidad de que sí comparezca a la audiencia, ya que la incomparecencia a la audiencia tiene diferentes consecuencias según la parte que deje de asistir.

En este tenor, la incomparecencia del actor impide la celebración de la audiencia; en este caso, el juez debe imponer a aquel una multa que no sea mayor de 120 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, la cual debe entregarse al demandado por concepto de indemnización.

Por el contrario, la incomparecencia del demandado no impide la celebración de la audiencia, pero produce una confesión ficta en contra de aquel respecto de los hechos afirmados por el actor en su demanda. Se puede dar el caso de que ninguna de las dos partes asista a la audiencia, entonces esta no se llevara a cabo y por lo tanto, el citatorio se deja sin efectos.

En este orden de ideas, se han analizado diversos supuestos de la audiencia, en tal virtud se procederá al estudio de fondo, si ambas partes se presentan, o el actor solo, la audiencia debe celebrarse. Por lo regular, el actor presenta su demanda por escrito y en la audiencia se limita a pedir que se tenga por reproducida. Si se da el caso de que no la haya presentado por escrito, debe entonces exponer oralmente su demanda. De igual manera, el demandado puede presentar su contestación por escrito o de forma oral.

En este sentido, todas las pretensiones deben formularse en el mismo acto de la audiencia, sin sustanciar incidentes de previo y especial pronunciamiento, esto es que ninguna excepción suspende la audiencia ni los tramites del juicio de mínima cuantía. Sin embargo, si lo expuesto o probado resulta demostrada una excepción dilatoria, el juez debe declararlo así y dar por concluida la audiencia. Cabe aclarar, que la reconvención solo se admite hasta por la suma máxima de la cuantía correspondiente a los juzgados de paz.

Después de esta fase expositiva da comienzo la probatoria con el ofrecimiento de pruebas, primero las del actor y después las del demandado; resaltando que para la conducción del audiencia se concede al juez amplias facultades, es decir, este podrá hacer libremente las preguntas a las personas que estime oportunas a

cuantas personas estuvieren en la audiencia, careará a las partes entre si o con los testigos o a éstos los unos con los otros, de igual manera examinara documentos objetos o lugares y hacerlos reconocer por peritos.

De manera afín, una vez concluida la recepción de las pruebas, el Juez debe oír los alegatos de las partes, a cada una de las cuales se debe conceder, para que las expongan, hasta un plazo de 10 minutos. De igual manera que sucede con el juicio ordinario civil, en la práctica se suelen omitir los alegatos, asentándose solo en el acta que se debe levantar en toda la audiencia, “que las partes alegaron lo que a su derecho convino”. Así también, durante la audiencia y hasta antes de pronunciar la sentencia se faculta al juez para intentar la conciliación entre las partes. Medida que consideramos muy importante ya que en cualquier instante se pudiera llegar a una eficaz conciliación y un excelente arreglo.

En esta tesitura, durante la audiencia, una vez concluidos los alegatos el Juez debe pronunciar su fallo de una manera clara y sencilla; sin embargo en la práctica y por lo regular los Jueces de Paz no dictan sus sentencias sino algunas semanas después de la audiencia. No omitimos señalar que las sentencias dictadas por los jueces de paz también deben cumplir con los requisitos sustanciales de congruencia que no es otra cosa que resolver según lo que alegaron y pidieron las partes, así como la motivación es decir expresar la valoración de las pruebas y la fijación de los hechos, así como los fundamentos jurídicos; y exhaustividad o resolver sobre todas las pretensiones aducidas en la fase expositiva.

Por otra parte, en este juicio no se puede dejar de lado la acción y efecto de atacar tachar o refutar la resolución con el objeto de revocar o invalidarla, por medio de la impugnación. Sin en cambio, las resoluciones de los jueces de paz en los juicios civiles de mínima cuantía son inimpugnables por los medios establecidos por el Código de Procedimientos Civiles para Distrito Federal; por una parte el artículo 23 del título especial de la justicia de paz establece que contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no se dará mas recurso que el de

responsabilidad, así mismo, como la llamada responsabilidad civil de los funcionarios judiciales no es un recurso el significado del artículo 23 citado es que contra las resoluciones pronunciadas por los jueces de paz no hay recurso que proceda; por consiguiente, al conservarse el carácter irrecurrible de las sentencias dictadas por los jueces de paz en materia civil, éstas sólo podrán ser impugnadas a través del juicio de amparo, regularmente el directo o de una sola instancia, ante los tribunales colegiados de circuito.

Por lo que toca a la ejecución el artículo 24 del título especial de la justicia de paz establece la obligación de los Jueces de Paz de proveer a la eficaz e inmediata ejecución de sus sentencias, para lo cual los faculta a dictar las medidas necesarias en la forma y términos que a su juicio fueren procedentes, en este sentido es muy claro el propósito de llevar a efecto de cualquier manera, la ejecución. Por un lado se hace innecesaria la instancia de la parte interesada para proceder a la ejecución, la cual se puede realizar, en consecuencia de oficio, y por otro lado, se otorgan al juez las más amplias facultades para cumplir ese deber de ejecutar.

Por ello, la fracción I del citado artículo 24 del aludido título especial, prevé la posibilidad de que las partes, una vez pronunciada la sentencia de condena y antes de iniciar la ejecución forzosa, lleguen a un acuerdo para lograr la ejecución voluntaria de aquella. En este tenor, la fracción II del mismo precepto contempla la posibilidad de que la parte condenada a pagar una suma determinada proponga una fianza de garantía del cumplimiento de la condena, con objeto de que se le conceda un plazo de hasta de 15 días, o más si la parte vencedora así lo desea, para que pueda hacer el pago, si no lo hace, se procederá entonces de plano contra el que es fiador, quien a su vez no gozará de beneficio alguno.

Por otra parte, nos hemos encargado de las etapas del proceso de paz, sin embargo, las obligaciones en este son muy variadas y las hay de hacer y de

entregar una cosa, sin dejar de lado las más comunes que son las de condena al pago de cantidad de dinero determinada.

Pues bien, por lo que respecta a las sentencias que condenen a hacer alguna cosa se deberá remitir a lo que alude el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual resume que se podrá utilizar los medios de apremio mas eficaces para ello, así como nombrar a otra persona a que realice el acto, o mas aún ante la rebeldía del perdedor y se tratara de una firma u otorgamiento de algún instrumento, el juez lo hará acusando en rebeldía.

De igual manera, para la ejecución de las sentencias que condenen a entregar alguna cosa determinada, el artículo 33 del título especial faculta a los jueces de paz para emplear los medios de apremio señalados en el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Pero si a pesar de los medios de apremio no se obtiene la entrega de la cosa, se faculta al juez para fijar la cantidad que como reparación se deba entregar a la parte vencedora, misma que se puede obtener mediante embargo y remate de bienes del condenado.

Luego entonces, aquí también la ejecución de la condena a entregar una cosa se puede traducir en el cobro de una determinada cantidad de dinero.

Por su cuenta, la ejecución de las sentencias que condenan al pago de una determinada cantidad de dinero se traduce directamente en el embargo y la enajenación de los bienes de la parte vencida; por ello es posible advertir las amplias atribuciones del juzgador y del funcionario encargado directamente de la ejecución; de tal manera que si no se encuentra al condenado en su domicilio, despacho, taller o establecimiento, por mencionar algunos, la diligencia se practicará con la persona que se encuentre y si no hubiere nadie, con el vecino o gendarme del punto, además de que en caso necesario se podrán practicar cateos y romper cerraduras previa orden especial y escrita del juez para localizar los bienes embargables.

En este orden de ideas, el embargo y la enajenación de los bienes (para la ejecución de la sentencia que condenen a pagar una cantidad determinada, así como para las demás modalidades que desembocan en el cobro de dicha cantidad de dinero), presenta básicamente dos peculiaridades respecto de la vía de apremio que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula para los demás procedimientos, la primera es que son susceptibles de ser pignorados en el Monte de Piedad; si la cantidad prestada por esta última resulta suficiente para cubrir tanto la suma a cuyo pago se haya condenado como los gastos de traslación del bien pignorado, se debe entregar el billete de empeño o boleta de empeño al condenado con la idea de que pueda recuperar el bien empeñado pagando el importe del préstamo dentro del plazo autorizado.

Por el contrario, si la cantidad del préstamo no resultara suficiente, el bien podrá entregarse al Nacional Monte de Piedad para que lo remate y con su producto se satisfaga la suma adeudada, así como los gastos originados por el remate.

La segunda peculiaridad del embargo se refiere al patrimonio ejecutable. No deja de ser por demás paradójico que en un juicio diseñado específicamente para personas de escaso recursos económicos la lista de los bienes embargables se restrinja al mínimo, como lo menciona el artículo 25 del título especial de la justicia de paz establece que el embargo, podrá recaer en toda clase de muebles, con excepción de los vestidos, muebles de uso común e instrumentos útiles de trabajo, en cuanto sean enteramente indispensables, a juicio del ejecutor, así como de los sueldos y pensiones del Erario.

La parte final de este artículo establece que el embargo de sueldos o salarios sólo se hará cuando la deuda reclamada fuere por responsabilidad proveniente de delitos, graduándola el ejecutor, equitativamente, en atención al importe de los sueldos y a las necesidades del ejecutado y de su familia. Esta disposición debiera ser aclarada tomando el artículo 123 constitucional y la Ley Federal del Trabajo. Así, debe precisarse que según lo previsto en la fracción VIII del apartado A del

artículo 123, el salario mínimo queda exceptuado de embargo, compensación o descuento, por lo cual, los jueces de paz no podrán decretar ningún embargo sobre dicho salario mínimo. Además, en ninguna de las fracciones del artículo 110 de la Ley Federal del Trabajo, que señala que los únicos descuentos permitidos sobre el salario en general, se contemplan los correspondientes al pago de responsabilidad proveniente de delito, por lo que, no debe aplicarse la disposición final del mencionado artículo 25 del título especial de la justicia de paz, tomando en cuenta que la Ley Federal del Trabajo es de carácter federal y que emana de la Constitución, por ello, tiene mayor jerarquía que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los términos del artículo 133 constitucional, en donde de manera general nos indica de la supremacía de esta ante otras leyes o disposiciones y que los jueces de los estados se arreglaran a esta a pesar de algunas disposiciones en contrario. Con lo anterior, creemos conducente recabar una serie de ventajas y soluciones que los Tribunales de lo Condominál del Distrito Federal pudieran llegar a brindar con su creación y desempeño, mismas que se enunciaran en el siguiente apartado.

3.5 Propuesta de creación de tribunales de lo condominial.

Es necesario precisar que la elaboración del presente trabajo de investigación no tiene una connotación que pretenda vislumbrar un pobre desempeño por parte de la Procuraduría Social para la solución de los conflictos de carácter vecinal que aquejan al condominio en general, sino por el contrario, el de presentar una viable solución a la falta de apoyo que dicha instancia de gobierno tiene, para que se aplique con certeza y solidez la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y con ello lograr además, que se conozca sustancialmente la materia condominial; y con ello ganar por parte de la ley la confianza y credibilidad en nuestras instituciones encargadas de la impartición de justicia, creemos entonces que la creación de los tribunales de lo condominial, son una ayuda vital para la aplicación de la citada ley y con ello su cumplimiento.

Durante la presente investigación, se ha recabado información necesaria para establecer que la creación de juzgados y salas especializadas en el Régimen de Propiedad en Condominio, son una fuente de grandes ventajas para los interesados en el tema, por ello, la información vertida es confiable al tomar en cuenta, que para su compilación se tomó de experiencias de profesionales de la materia, tal fue el caso del entonces Sub-procurador de Conciliación de la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como de secretarios arbitrales y jefes de unidades departamentales, cada uno de ellos conocedores del ramo, todos con la consideración de que es necesario la creación de dichos tribunales para una eficaz y mejor aplicación de la ley así como de un excelente apoyo a los condóminos que así lo requieran.

Sin embargo, no sólo los funcionarios conocedores se pronuncian a favor de la creación de esta instancia, sino los mismos condóminos entrevistados, gente y vecinos en general, quienes en algunos casos desesperados por recibir ayuda suponen que los tribunales podrían lograr una convivencia sana y en armonía para una mejor calidad de vida en aras de una nación educada y con principios de respeto y paz, así como un legado imprescindible a las siguientes generaciones.

La creación de los tribunales de lo condominal y lo que con ellos conlleva, sería que una de sus ventajas, se representaría quitar carga de trabajo a los juzgados civiles tanto de primera instancia como de instancia única; recordemos que la Ciudad de México es una urbe en constante expansión, la demografía se presenta persistentemente por medio de una desmedida población. Al crecer el número de habitantes, aparece a la par la insuficiencia de servicios y necesidades humanas, todas estas situaciones ponen a los habitantes en un nivel de estrés y de competencia por sobrevivir en esta gran metrópoli.

En este contexto, las situaciones diarias que se presentan, muchas de ellas recaen en el actuar de los habitantes, que a su vez repercuten en la actuación de la autoridad, estas actitudes de los gobernados son demasiadas a la par de la

cantidad de individuos que bajo esta se someten, por lo que se ve rebasado el numero de delitos, denuncias o quejas en comparación con los principios de justicia de los tribunales de ser pronta y expedita y en el peor de los casos la gratuidad, al ser, la carga de trabajo la constante de los tribunales, se recurre en muchas ocasiones a la corruptela, de las dadas o de los favores para agilizar los juicios, dicha actividad jurisdiccional se ve saturada ante la constante llegada de nuevos juicios.

Bajo este rubro, encontramos que los juzgados que se encargan de llevar los asuntos civiles particularmente los referentes al derecho de los bienes posesión, propiedad, usufructo, uso y habitación, servidumbres, derecho de las obligaciones y asuntos de naturaleza mercantil; luego entonces se encuentran en constante trabajo para resolver los persistentes asuntos bajo su custodia, ya que son muy requeridos al manejar los principales hechos y actos de la vida humana así como su situación jurídica en relación con sus semejantes.

Sin embargo, al hablar de juzgados nos concentramos en el tiempo de espera que transcurre para obtener una sentencia favorable o en nuestro perjuicio, dicha cantidad de trabajo con la que desarrollan sus labores es demasiada así como la premura por cumplir con los variados ordenamientos que regulan el actuar de los funcionarios de los juzgados, crean como consecuencia esta situación, que los juicios tarden más de lo que nos indican los códigos de procedimientos, no obstante, en términos fatales si se respeta lo que la ley nos indica, pero con esto, no se logra desahogar la sustanciación de los asuntos debido a la gran cantidad de ellos.

Si anexamos a lo anterior, que no se ha separado totalmente del Derecho Civil las ramas que de éste emanen, por así requerirse en la actualidad, debemos recordar que en la Ciudad de México una de las mas pobladas del mundo, encontramos que en el Distrito Federal existen un millón de viviendas (de un total de 2.2 millones, ver anexo 4), en régimen condominal o de propiedad en condominio y

que 500 mil viviendas de interés social, conforman 5 mil unidades habitacionales y conjuntos condominales, es necesario saber que de la población que habita estas viviendas es de 4 millones de personas (lo que representa casi el 40 % de la población del Distrito Federal)¹⁸, es una cantidad impresionante la que requiere de una infraestructura que además conozca de fondo y resuelva los problemas que en estos lugares se presentan (ver anexo 5). Recordemos que tan sólo en el Distrito Federal existen once unidades habitacionales de las catalogadas las más grandes en cuestión de viviendas y por ende con sus respectivos habitantes (ver anexo 6).

Creemos sin lugar a dudas que representarían una solución a la impartición de justicia de los conflictos vecinales en el condominio así como una importante ayuda para desahogar la impresionante demanda de justicia de los tribunales civiles. En este supuesto, al crear los *Tribunales de lo Condominal* estamos en la certeza de que disminuirían de manera notoria dicha carga al asumir en un sólo tribunal todo lo relacionado al condominio, toda vez que como se ha explicado en el presente estudio está en creciente desarrollo la materia condominal y todas y cada una de las situaciones que en este rubro se presentan no son muy conocidas por los que habitan en un condominio y en muchos casos, ni por los abogados litigantes, que creen que la materia condominal, es algo sencillo.

Bajo estos argumentos, existen infinidad de anécdotas y situaciones que fueron reales, en que los abogados se conformaron con leer la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y no saber a qué instancia acudir, además de saber que en situaciones similares algunos juicios ejecutivos darían por lo regular el mismo resultado, retardando en muchas ocasiones los juicios para su propio beneficio, bajo el argumento de la excesiva carga de trabajo de tribunales.

¹⁸ Datos proporcionados por la Procuraduría Social del Distrito Federal.

En muchas de las ocasiones son los mismos condóminos los que cansados de acudir a las audiencias en la Procuraduría Social optan por “dejar a salvo los derechos para actuar ante un juzgado civil, lo que conlleva a dejar el asunto al olvido por el temor a la tardanza de su solución o de la sentencia, así el hecho de saber con certeza que se tendrá que acudir a un juzgado especializado en la materia condominal y que se lleva además un laudo o un antecedente del asunto, brindaría mas agilidad para resolver y por lo tanto, desahogarían de forma expedita los asuntos.

La ventaja pues consiste en que los asuntos de materia condominal (que como se podrá apreciar en cifras, son bastantes) los lleven en una instancia especializada en la materia y que con ello se eviten llevar estos asuntos en otros juzgados civiles, que bien podrían utilizar ese espacio para otro tipo de juicio civil y con ello desahogar la cantidad de asuntos.

Los tribunales civiles tendrían mas espacio para tipos de juicio civiles y mercantiles tales como las obligaciones, los contratos, las propiedades (que no sean condominio o bajo el régimen condominal). Y que así como existen los juzgados de lo familiar y del arrendamiento inmobiliario existan los juzgados de lo condominal y que así como se limita el arrendamiento inmobiliario a los Juzgados de cuantía menor también se suprima la materia condominal a dichos juzgados para aligerar la labor dicha instancia.

En este sentido, es importante destacar que los jueces serían especializados en la materia condominal, misma que es una beta que no se ha explorado lo suficiente, en virtud de creer erróneamente que todo es muy sencillo y que el vivir en un condominio es como habitar en una casa particular en donde no se tiene copropiedad o derechos y obligaciones respecto a los demás habitantes del mismo, el condominio es una forma de habitar de tal manera que es muy particular su forma de adaptarse a éste, en la actualidad son pocos los autores que abordan la materia del condominio sin contar que varios de ellos no son

abogados o licenciados en derecho y nos podemos encontrar con autores destacados en urbanismo, administración, arquitectura, sociólogos, sin embargo todos con una perspectiva muy diferente a la que el derecho nos da, en este rubro existen autores que sus obras son desafortunadamente con una visión y una legislación antigua en la inteligencia de haber sido elaborados en otros tiempos muy diferentes a los actuales.

En la actualidad existen demasiados profesionistas que conoedores de la legislación condominal, ven que la materia es un campo amplio en que el derecho tiene mucha proyección, a tal grado de ser el medio de subsistencia de muchos de ellos, al relacionar su profesión con la administración del condominio, el mantenimiento físico del mismo, la asesoría en conflictos vecinales, en fin todo lo que conlleva la vida bajo ese régimen de propiedad.

Sin embargo, pocos son los profesionistas que conocen a fondo, reglamentos, leyes, procedimientos y demás actos jurídicos que son necesarios para la convivencia de una propiedad por pisos o departamentos. En este sentido para poder desarrollar una buena conducción del asunto encomendado a nuestra persona, será necesario actuar con ética y proveerse de conocimientos para salir airoso de nuestro trabajo, de igual manera, esto sucede con los jueces que entre mas preparados estén en su materia mejor podrán discernir sobre los asuntos a su encargo.

Bajo esta premisa, creemos sin temor a equivocarnos, que mucha importancia tiene el que un juez conozca de la materia sobre la que va a decidir una sentencia, si tomamos en consideración que de la amplitud del conocimiento que éste tenga sobre las fuentes del derecho en la materia que abordamos, será repercusión de una sentencia justa y apegada a derecho; en este tenor, recordemos que el proceso legislativo, cuya finalidad es la creación de la ley constituye en México la mas importante fuente formal del derecho al conocer de fondo y de manera

precisa estamos seguros de que dicha resolución será lo mas justa que pudiera ser.

Sin embargo, la legislación es una base para tales resoluciones pero de gran apoyo para estas serían los conjuntos de principios establecidos en las mismas resoluciones de determinados tribunales al interpretar las leyes o al definir los casos no previstos en ella, es de vital importancia este punto ya que muchos de los laudos que se emiten en la Procuraduría Social se apoyan en tesis de jurisprudencia de manera analógica y se ganaría en este punto el que diversos supuestos crearan jurisprudencia en materia condominal con la certeza de ser aplicables exclusivamente para este tema.

Bajo este supuesto, creemos que es mas viable resolver un asunto con conocimiento de causa, bajo esta premisa, la costumbre como sabemos se trata de normas no escritas que impuestas por el uso se forman a través de actitudes reiteradas por un grupo o población de sujetos, bajo este criterio la legislación mexicana, en algunos casos admite la costumbre a falta de ley u otra disposición expresa, ya que contra la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario, no queremos decir con esto que falte legislación de la materia, sin embargo, existen como en todo sistema jurídico, a la par del cambio constante de la sociedad nuevas necesidades y formas de vida, luego entonces la ley condominal también sabemos que existen lagunas que bien pudieran ser ocupadas por esta forma de ley y que mejor que un juez especializado o con vastos conocimientos y en el mejor de los casos con experiencia en la materia pudiera resolver de manera eficiente.

No omitimos señalar la importancia del conocimiento de la historia de la propiedad en condominio en México, y especialmente en el Distrito Federal, así como la evolución que ha propiciado el cambio generacional y de modas, costumbres, infraestructura del condominio y las nuevas formas de vivienda, para un mejor desarrollo de los criterios de resolución; así como también el conocimiento de la

naturaleza jurídica de la propiedad condominal, ya que estos conocimientos pudieran ser la base, para una correcta y atinada asignación por parte de la judicatura, para ser juez y/o magistrado de los juzgados y salas condominales respectivamente.

Es imprescindible pues que los jueces sean especializados en la materia, lo anterior se puede tomar en cuenta al analizar su experiencia profesional, así como en su desarrollo laboral, sin olvidar la preparación en la materia, en este tenor es ineludible que a mayor experiencia y mas conocimiento, se tendrá un panorama mas amplio para el mejor funcionamiento de los tribunales condominales, pero lo mas importante, es sin lugar a dudas, la credibilidad del poder judicial y de las instancias encargadas de la impartición de la justicia y el derecho.

Bajo la trama que envuelve el derecho con los medios para su aplicación, como ya se analizó, el juicio ejecutivo, el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, el juicio ante juzgado de paz, el arbitraje, la conciliación etc. Son los medios para la aplicación de lo que es justo para todos los implicados en el asunto condominal, sin embargo, es menester recordar que si bien se cumple con lo ordenado por la ley, esta en muchas de las ocasiones es tardía lo que repercute en detrimento de la confianza de las partes para la pronta ejecución de un laudo sentencia o resolución; cuando a partir de un desacuerdo para resolver las controversias vecinales ante la Procuraduría Social, se dejan a salvo sus derechos para que se hagan valer ante la instancia que crean conveniente y lo permita los diversos ordenamientos, luego entonces muchos de los condóminos quejosos, terminan por fastidiarse al tener que acudir a otra instancia para resolver sus quejas, creemos que con la creación de los tribunales de lo condominal, se pueden resolver estas situaciones, ya que al conocer con certeza la instancia a la cual acudir es ya un respaldo para los condóminos, con la certidumbre de que allí se les puede ayudar, los mismos gobernados van “corriendo la voz” de que en esos juzgados se pueden hacer valer sus derechos, como lo son para un trabajador las juntas de conciliación, así como para una madre desamparada por

su consorte los juzgados de lo familiar, de igual manera para un arrendatario acudir a los juzgados del arrendamiento inmobiliario, en fin la instancia se daría a conocer convirtiéndose en una viable solución.

En este sentido, el tiempo de los juicios ya no se prolongaría tanto, toda vez que se tendrían antecedentes de estas actuaciones por medio de la Procuraduría Social, al haber emitido un laudo o en su defecto haber realizado un arbitraje o intentado una conciliación, para lo cual, por lo regular se podrá recurrir al juicio ejecutivo civil, que en otros juzgados se utiliza; que para efectos de la materia condominal ya se sustanciaría ante un juzgado de lo condominal y si hubiere inconformidad se recurriría también a una sala destinada para asuntos condominales de igual manera.

Así al llevar ya un antecedente de las actuaciones citadas sería más rápida y fiable una sentencia del juzgado en virtud de ser en ocasiones títulos ejecutivos los laudos, con los que se podría iniciar la demanda. Así pues evitaríamos el esperar en que juzgado civil nos tocaría el iniciar el juicio, aunque así lo permite la ley podríamos evitar la conciliación en este juzgado para que se pudiera dar agilidad al asunto o en su defecto, utilizar esta para saber la forma de cumplir con la obligación que se esta exigiendo, obviamente este juzgado y las salas condominales estarían a cargo de los funcionarios que en número y ejercicio jurisdiccional les permita la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a su alcance lo permita ya que a esta estarían apegados y por ella regidos.

La materia condominal, contrario a lo que mucha gente cree, no es sencilla y como toda materia tiene su complejidad, sus lagunas en la ley y sus ventajas y desventajas, pero es generosa en cuanto a su manera de llevarla a cabo en virtud de dar facilidad al juzgador para actuar a su libre albedrío sin olvidar los principios generales del derecho y lo que su ética profesional dicte, mismos que se conjugarían con sus conocimientos especializados en el condominio y la

experiencia en los asuntos aludidos, para un rápido accionar a la respuesta a la petición de las partes.

Continuando con la serie de servicios que se lograrían para los condóminos y para los gobernados en general, proponemos que con respecto de la creación de los tribunales de lo condominal, encontraremos que por parte de la Procuraduría Social, aun cuando se pueden obtener beneficios en cuanto a su manera de resolver controversias condominales, confirmamos nuestra seguridad de que se podría auxiliar más a las partes en conflicto, en este contexto, creemos ideal que la Procuraduría Social del Distrito Federal orientara a las partes en el caso de tener que llegar a juicio para solucionar alguna controversia relativa al condominio o al régimen condominal, dicho apoyo consistiría en servir a las partes en el enlace entre ésta y los juzgados condominales, para que no se pierda el interés de éstas por seguir el curso de la siguiente etapa del proceso ya iniciado, es decir, cuando se dejan a salvo sus derechos para ejercerlos ante otra instancia. Por ello, creemos que estaría completo el trámite, ya que la procuraduría a petición de las partes enviara el asunto directamente al juzgado para iniciar con el juicio o lo que el juzgado crea conveniente, sin olvidar que no puede ser forzoso ya que se violentarían los derechos de las mismas partes.

Asumimos la idea de que esta medida ayudaría de sobremanera para que toda queja condominal o demanda de las partes no sea solamente una especie de arrebato y que se deje al olvido las actuaciones que se iniciaron, independientemente de cual fuese el motivo de esta. No olvidemos que la gente que desconoce los tiempos procesales y que carece de una técnica y cultura jurídica, están en la creencia de que las actuaciones de juzgados, instancias de gobierno etc., son tardadas e innecesarias, sin embargo, debemos recordar que la carga de trabajo de dichas instancias es demasiada por lo que al tener que acudir a otra instancia después de haber recurrido a algún proceso para resolver alguna controversia es muchas veces para las partes muy pesado y demasiado tedioso el tener que comenzar de nuevo en otra instancia, recordemos que la gente lo que

busca es que se resuelva de inmediato su problema por ello en muchas ocasiones desisten de continuar con el proceso ya iniciado.

Proponemos que la Procuraduría Social diera un término a las partes para que estas obtuvieran los servicios de un abogado (se recomienda que para que los resultados de los servicios profesionales del mismo fueran óptimos este profesionista sea conocedor de la materia), para que concluido este término se manden las actuaciones en esta instancia al juzgado de lo condominal para que al inicio del juicio, interdicto o lo que corresponda según el caso en específico, puedan ser prueba y sólo las partes presenten el escrito inicial de demanda siempre y cuando se compruebe que efectivamente se continuara con el juicio al exhibir dicho documento a la Procuraduría Social (momento en que terminaría la participación de este órgano estatal); en cuanto el término que la Procuraduría Social otorgue a las partes, bien pudiera ser de diez días hábiles, tiempo suficiente para preparar la demanda, por parte del actor, a partir de ese momento se sujetarían al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Esta medida, creemos favorecería tanto a la credibilidad del poder judicial como la justicia, ya que los condóminos que incurrieren en una falta que perjudique a otros, verían que esa falta o incumplimiento, tendría que ser cumplido por parte de este por medio de la fuerza judicial, en tanto que el actor vería que valió bien la pena el desgaste y los recursos que este empleó para solicitar lo que por derecho le corresponde, basta recordar que muchas acciones civiles en materia condominal son por la falta de cuotas condominales, mismas que se pueden solicitar por medio de un juicio ejecutivo civil, ejercer los interdictos, que bien pueden ser de obra nueva peligrosa o en área común no permitido, en fin la misma gente sabría que ya no solo es ir a la Procuraduría Social para que en dado caso ni siquiera la parte requerida se presente, sino que de antemano sepan que continuará un juicio que si bien se presentaría a petición de parte que la Procuraduría envía las actuaciones a los juzgados condominales, y por lo tanto se verían obligados tarde o temprano que responder a una demanda civil, (que si

bien tiene la oportunidad de salir adelante o de que no les sea favorable la sentencia), tiene que contestar de lo contrario continuaría el juicio en rebeldía con las consecuencias que esta acción representa para quien hace caso omiso de los requerimientos judiciales.

Entonces estaríamos en el supuesto de que en los condominios tendrían la certeza más que el temor de que cualquier acción que se realice en el condominio se vería reflejada en los tribunales, entonces ya no sería “una pérdida de tiempo el asistir a la Procuraduría Social” para resolver un conflicto condominal como muchas personas opinan al respecto.

En este sentido, habría entonces coercibilidad por parte del poder judicial lo que daría más peso y apoyo a los condóminos y a la Procuraduría Social para cumplir con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En este orden de ideas, es muy común el escuchar entre los condóminos de las unidades habitacionales grandes o en los edificios o condominios sujetos al régimen de propiedad en condominio los comentarios de que las quejas condominales referentes a los actos de los vecinos copropietarios, no tiene una solución, ya que no se conoce la existencia de la instancia en que se protejan los derechos de los mismos condóminos, se cree erróneamente que la Procuraduría Social, no es accesible así como que es ineficiente, lo anterior en virtud de desconocer siquiera como se inicia una queja condominal, estas creencias son en muchas ocasiones para mal.

Esto es así, ya que desafortunadamente, existen muchos condóminos morosos en relación a sus cuotas condominales, los vecinos ruidosos, aquel condómino que “no sabe” que lo que adquirió fue una zona de propiedad exclusiva y no las áreas comunes, de igual forma aquel que se “amplia” en su propiedad, o de igual forma el que no tiene mascotas sino una granja, en fin las violaciones a la ley condominal y a la afectación de la tranquilidad del edificio son su “modus vivendi” y al estar en la creencia de que no se le puede demandar ante un juzgado en

donde tenga que contestar cree que vive en la impunidad o en el pero de los casos que no hay quien le pueda decir siquiera algo respecto a su actuar.

En este orden de ideas, afirmamos que cuando se acude a un Juzgado Cívico, a la Procuraduría Social o a la Delegación, la gente sostiene que no repercutirá en una sanción al condómino “problema” o mínimo que deje las cosas en el estado en que se encuentra, la gente que por lo regular causa problemas tiene la seguridad de que no lo pueden obligar a presentarse ante la instancia que lo requirió para aclarar o resolver el problema o que tan sólo se le multará lo que no resuelve el problema, ya que puede ser muy baja su cuantía logrando en muchas ocasiones hasta burla para quienes interpusieron la queja.

Por otra parte, debemos saber que cuando a alguien se le notifica por un juzgado de una demanda, en donde se le da un término para contestar la misma, en virtud de que si no contesta se estará actuando en rebeldía y con ello poder ser acreedor de alguna acción por parte del juzgador y lo peor puede ser una sentencia que esté en su contra; sin embargo, sabremos que para nadie es grato recibir un oficio con sello oficial mucho menos saber que tiene que pagar un abogado para contestar la demanda o mínimo que les explique las causas y consecuencias de dicho acto judicial, que en muchas ocasiones causa temor e incertidumbre.

En este contexto, creemos que el tener conocimiento de que se le puede demandar en un juzgado de lo condominal, con todo el apoyo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal así como del Código de Procedimientos Civiles por alguna mala acción que perjudique a los condóminos o al mismo edificio, en caso de vecinos problemáticos tendrán que pensar dos veces antes de actuar de mala fe o a su libre albedrío sin respetar a los demás; en el caso de los afectados tendrán la seguridad de que en una instancia del poder judicial se escucharán sus reclamos y demandas y con ello asegurar una vida condominal con tranquilidad y respeto y en consecuencia en armonía.

De igual forma, con la creación de los tribunales de lo condominal se estimularía para cohabitar bajo una cultura condominal, con la certeza de tener un apoyo de un juzgador conocedor de las situaciones, conflictos, necesidades, inquietudes que se pueden presentar en un condominio y por parte de los condóminos actuar bajo la lupa de la ley, con la idea firme de no quebrantarla ya que de lo contrario tendríamos que afrontar un procedimiento en un juzgado y no solo asistir a un lugar en donde solamente se le multaría y continuaría el problema.

Es pues importante, saber que con la creación de los tribunales de lo condominal se estaría a la espera de un juicio que tendremos que afrontar con todas las formalidades de la ley permitidas para esta materia, lo que obligaría a dedicar tiempo, dinero y esfuerzo, misma situación que nos obligaría a comportarnos y a la observancia de la ley, así como teniendo una convivencia tranquila y en paz con los demás condóminos y cumpliendo con los diversos ordenamientos a los que nos sujetamos al habitar en una propiedad en condominio; para lo cual es necesario conocer nuestros derechos y obligaciones.

En este contexto, al crearse los tribunales de lo condominal, se ampliaría y conocería más el derecho que se aplica en lo referente a la propiedad en condominio, es bien sabido que cuando conocemos nuestros derechos y obligaciones como gobernados es muy difícil que podamos sufrir atropellos por parte de la autoridad, de prestadores de servicios, de nuestros superiores (en cuestión laboral) y en general de todos cuantos nos rodean, el conocimiento hace libres a los hombres y es por ello que al tener por lo menos una idea de lo que nos corresponde podremos obtener un mejor provecho del medio que nos envuelve.

De igual manera el conocimiento nos da seguridad de nuestros actos y por ende, nos permitirá no solamente ser mejores ciudadanos, sino colaborar con las autoridades de todas las ramas y tener un panorama más claro, más crítico y mejor informado de las prerrogativas que protegen a los mexicanos.

Así mismo el conocimiento generalizado de los derechos y obligaciones, así como de las prácticas y costumbres a las que atribuimos una función razonable y relevante en la vida colectiva, se denomina cultura jurídica o cultura de la legalidad, pero para efectos de la materia denominaremos cultura condominal. En tanto que esta cultura aumente, tenderán a disminuir los comportamientos arbitrarios de la autoridad y de los miembros de la sociedad. Por lo tanto, vigilar el actuar de la autoridad, saber como defendernos de ella, pero también cumplir con las obligaciones que hayamos contraído con otras personas, es una de las formas más eficaces de consolidar el orden jurídico.

Bajo este argumento recordemos que la arbitrariedad, la corrupción y la violencia son el alto precio que las sociedades pagan cuando la mayoría de sus miembros, no conocen sus derechos y sus obligaciones; luego entonces, no será difícil detectar cual es el punto esencial para saber la causa de tantos conflictos vecinales en el condominio, creemos que en buena medida es la ignorancia del derecho.

Atento a lo anterior, es imprescindible recordar que el desconocimiento de la ley no exime su cumplimiento y por el contrario, sucede que muchas veces hay derechos que no se ejercen por su ignorancia; sin embargo, no es requisito obligatorio para saber nuestros derechos y obligaciones, el ser abogado o licenciado en derecho, basta leer un poco la literatura afín a nuestra necesidad; de manera semejante es el hecho de habitar un condominio bajo el régimen de propiedad en condominio, ya que entre más conocimiento al respecto tengamos de la importancia de una cultura condominal, evitaremos conflictos que en muchos caos son irreconciliables.

Desafortunadamente para las personas que habitan en el régimen propiedad en condominio, no existe literatura lo bastante amplia y mucho menos de especialistas del derecho y por lo tanto, con una visión jurídica, mucho menos actualizados, por ello creemos que al crearse los tribunales de lo condominal,

existirá una tendencia de crear, desde CD`s informativos con organigramas, hasta literatura con análisis doctrinales de la evolución de la propiedad en condominio, así como de manuales de procedimientos ante juzgados condominales, en fin, la literatura de la materia se acrecentaría y la convertiría por ende, en una de las mas vastas y actualizadas por doctrinarios del derecho que aportarían demasiada información incluso para los juzgadores y abogados litigantes.

Actualmente, existen diversas obras entre las que destacan “La propiedad por pisos o departamentos en derecho mexicano” de Manuel Borja Martínez, mismo que es una excelente fuente para obtener las bases de la evolución de la propiedad en condominio, sin embargo, para efectos de consulta es ya un poco obsoleto y sobre todo casi inaccesible, ya que no se encuentra actualizado con respecto a las derogaciones y reformas que ha sufrido la ley condominal y al no ser actualizado, es difícil su edición, por lo que, solo se puede consultar en bibliotecas; de igual manera, Guzmán Araujo en su obra “El condominio” hace una reflexión breve de la propiedad en condominio, sin embargo, de igual forma al no ser actualizada constantemente pierde un poco de claridad respecto a la situación real y su legislación vigente, por ello también es difícil encontrarlo en venta, así podríamos citar innumerables autores que en igualdad de circunstancias no nos ayudarían mucho. Por el contrario, existe infinidad de literatura que sin embargo tiene una posición y perspectiva fuera de lo jurídico, compilada por arquitectos, administradores, sociólogos, ingenieros, etc. La lista es grande, pero carecen de un enfoque propio del derecho. En esta tesitura, la obra jurídica mas actualizada es la del Lic. Juan de Dios Izquierdo Ortiz, “Ley de Propiedad en Condominio, comentada, concordada y con jurisprudencia” como confiable y fácil de acceder a ella en librerías.

Es entonces una gran oportunidad para que la propiedad en condominio sea conocida por sus habitantes a través de literatura clara, accesible y actualizada que se generaría con la creación de los tribunales de lo condominal, aunque debemos saber que la vida de una sociedad no la resuelven las leyes (ni las

instancias creadas para su aplicación), por si solas; ya que las mejores leyes son inútiles si no van acompañadas de su conocimiento en general.

Bajo este rubro la publicidad de las leyes es uno de los más importantes derechos de la sociedad y si aunado a esto, lo completamos con instancias especializadas una aplicación del derecho con conocimiento de causa.

Debemos considerar, pues, que al tener los conocimientos básicos de la forma en que se organiza un condominio, así como nuestros derechos y obligaciones, nos facilitara la manera de afrontar una situación cotidiana en conjunto con habitantes del mismo, ya que aunque en algunas situaciones requieren ciertos trámites, aunque sencillos, podremos discernir en cuales serán necesarios, en cuales podremos resolverla nosotros mismos y en cuales se requerirá la presencia de un abogado, sin olvidar de plano que en la actualidad que las modificaciones que se realizan en el ámbito jurídico suelen ser necesarias, por ello en el estado moderno la actividad legislativa es muy intensa y como en otras áreas profesionales , los abogados también se han tenido que ir especializando, en virtud de la complejidad del orden jurídico, luego entonces aquel abogado generalista, como en tiempos pasados ya no existe.

Con la creación de los tribunales de lo condominal, se puede vislumbrar una nueva forma de estudio de la rama del derecho civil y una manera eficaz de aplicación de la justicia, pero también, se puede lograr el que un abogado se especialice en la materia condominal.

Así pues, si consideramos que los abogados son profesionales que brindan asesoría y representación a sus clientes en cuestiones jurídicas, encontramos que, entre sus principales funciones están asistirlos para emprender acciones legales y defenderlos ante los tribunales, de igual manera, asesorarlos en todo tipo de negociaciones; cabe destacar, que un elemento muy importante en la función profesional del abogado lo constituye la especialización. Por lo tanto este

profesionista puede especializarse con miras a conocer particularmente una o varias ramas del derecho. Para ello debe realizar una serie de estudios de posgrado cuyas características son variables.

Cuando un condómino tiene una inquietud o duda respecto a diversas situaciones que envuelven la vida en condominio, tiene la oportunidad de ser asesorado por un abogado, asesor jurídico o cualquier otro profesionista conocedor de la materia condominal, sin embargo los resultados para resolver la situación en comento puede variar drásticamente si consideramos que el derecho es muy amplio y con diversas gamas para su aplicación, estaremos en el supuesto de que es imposible conocer todas y cada una de ellas por un sólo individuo, es decir, no puede ser que un abogado conozca todas las ramas del derecho a su perfección.

Existen infinidad de despachos jurídicos que cuentan con renombre y con prestigio que probablemente tengan especialistas en diferentes ramas del derecho, por lo que, pueden atender asuntos de diversa índole, en contraparte existen también despachos de abogados que se dedican exclusivamente a una rama del derecho, por esto mismo es necesario indagar cual es la mejor opción para determinado caso. En la inteligencia de que entre mejor se maneja cierta área del derecho mejores resultados obtendremos.

Como ya hemos aprendido con el presente estudio, la materia condominal es especial y no es de ninguna manera sencilla su aplicación, por lo tanto, es común saber que muchos abogados acepten llevar un caso de materia condominal bajo la falsa creencia de que es sencillo y fácil.

Basta recordar que todo licenciado en derecho comienza por atender asuntos legales de cualquier tipo antes de especializarse. Por lo tanto, estamos en la certeza de que sin dificultad puede atenderse asuntos menores por así llamarlo, sin embargo, para efectos de la materia condominal, lo más recomendable es recurrir a un abogado especializado y conocedor de esta.

En esta tesitura, a pesar de que la propiedad en condominio, tiene una constante expansión por las causas enunciadas en el presente trabajo de investigación, no se ha dado aún una gran importancia en cuanto a su legislación, su aplicación, mucho menos a su naturaleza, es por ello que gran cantidad de abogados pueden consultar la legislación condominal, como cualquier persona, pero no tienen el conocimiento profundo de la misma, cuando un cliente acude a ellos es posible dar una información errónea de los diversos supuestos para ese caso específico; no basta con leer la legislación correspondiente, sino adentrarse más y por lo tanto, tener práctica al respecto.

La materia condominal, está basada en la experiencia y apoyada en la fuerza de la ley, por ello es necesaria la especialización en la materia, tener conocimientos de doctrina, jurisprudencia, evolución histórica, naturaleza jurídica y por supuesto práctica, lo que lleva tiempo, pero con ella se gana conocimiento que en muchos de los casos no se encuentra en la literatura correspondiente. El abogado que se dedique a esta materia, debe estar consiente de que la misma está en un desarrollo constante y creciente y de la cual puede formar parte para enriquecerla y poder hacer de esta un medio de vida, por experiencia propia y con el apoyo de la Procuraduría Social se tiene detectado que existen pocos abogados expertos en la materia.

Bajo este argumento, al crearse los tribunales de lo condominal, será necesario tener una preparación que nos permita salir avante en nuestra tarea encomendada. De igual forma, al no conocerse mucho esta área del derecho podríamos tener una beta para subsistir, la misma materia tendría la fuerza de “obligar” al abogado a adentrarse en el conocimiento condominal, la materia prima para desarrollarla es mucha pero hay que saberla aprovechar.

Con la creación de los tribunales habría más oportunidad para laborar en esta área, si contamos que en el Distrito Federal existen un millón de viviendas bajo el régimen condominal y de las cuales 500 mil son de interés social, mismas que

conforman 5 mil unidades habitacionales y conjuntos condominales, es de suponerse que en todas ellas existen problemas que se pueden resolver asesorados por un abogado experto en la materia condominal y este a su vez, poder especializarse en la materia, misma de la cual podría tener su modo de vida.

Por otro lado, debemos considerar que al egresar de las universidades muchos profesionistas se ven en la necesidad de obtener un empleo que bien tiene dos funciones: el obtener ingresos y además adquirir experiencia en la cuestión del litigio, por ello, tendrían en la materia condominal una fuente de empleo que bien puede ser seguro toda vez que estaría comenzando una nueva generación de conocedores de la materia, además de que se estaría al tanto de las reformas nuevas que se llevarían a cabo en las diversas legislaciones así como nuevas disposiciones.

Por los argumentos expuestos, a lo largo del presente estudio, afirmamos que los conflictos condominales tendrían un sólo lugar para su solución, incluyendo los interdictos que los juzgados de paz no pueden llevar. Así como lo referente al derecho del tanto o de preferencia que en la mayoría de los casos no se sabe siquiera de la existencia de ese derecho y obligación. Sin olvidar que se presentan en muchas ocasiones el de litisconsorcio y que por varias de estas por su cuantía, territorio o materia, requieren de diferentes instancias.

Por su cuenta, los tribunales de lo condominal serán una verdadero apoyo a los condóminos, ya que se llevaría todo lo relacionado a la materia condominal allí. Tan solo analicemos que puede existir el supuesto de que en un condominio se presente la situación de un litisconsorcio, de tal forma que se trate de la demanda de una obligación de dar, es decir que se adeudara una cantidad líquida por concepto de cuotas y de igual forma ese vecino quebrantara la ley condominal y el reglamento de construcciones del Distrito Federal al invadir áreas comunes por medio de una nueva construcción.

Estaríamos enfrentando varios problemas, en primer lugar el pago de cuotas que después de un arbitraje ante la Procuraduría Social y resultar de estas actuaciones un laudo en que se deba cubrir el importe de dichas cuotas se puede convertir en un título ejecutivo para iniciar un juicio civil.

En segundo lugar tenemos, que se estaría quebrantando la ley al apropiarse de un área común que no es para uso exclusivo de alguien en especial y mucho menos para construir.

En tercer lugar, estaría violentando la escritura constitutiva del condominio si no se aprobó en asamblea, la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el reglamento de construcciones.

Desafortunadamente, si fuera el caso para actuar en contra de esta actitud del demandado tendríamos que acudir a la Procuraduría social, a una audiencia de conciliación, si no se llega a un acuerdo satisfactorio para las partes dejaran a salvo sus derechos para actuar ante otra instancia, por lo regular, ante el juzgado civil de primera instancia, sin embargo, en un juzgado podríamos llevar el juicio ejecutivo civil si es competencia de este por la cuantía si no se tendremos que acudir ante un Juez de Paz, en donde no se puede llevar un juicio de interdictos ya estaríamos en un problema ya que tendríamos que llevar dos asuntos de un mismo problema ante instancias diferentes.

Debemos saber que esto no es descabellado y que si bien no se ha dado suficiente difusión de los problemas que ocurren en un condominio en el cual no se observan las disposiciones legales que le competen, no por ello dejan de existir. Las unidades habitacionales conformadas por condominios en su mayoría sujetas al régimen de propiedad en condominio, son bastantes, muchas y en cada una de ellas los problemas de semejante índole son a diario la característica de cada una de ellas.

Esto es así, ya que si consideramos que las constructoras cada vez construyen departamentos más reducidos por obtener más provecho en relación a que en un espacio pequeño existe cabida para más departamentos, entonces tenemos que cada unidad de propiedad exclusiva no mide más allá de 48 metros cuadrados y en algunos casos hasta 50 metros cuadrados considerando que son en su mayoría de interés social, es obvio que un departamento de lujo presenta más amplitud.

En este sentido, muchos condóminos al verse reducidos sus espacios, consideran pertinente ampliar su unidad de propiedad exclusiva, sin considerar que violentan la ley u ordenamientos de aplicación respectiva y mucho menos, consideran el que esta acción puede dañar la estructura del inmueble causando problemas entre los vecinos, lo que desemboca en una serie de demandas que desafortunadamente en muchos casos no son posible llevarlas todas en una sola instancia y por ello, la decepción de los demandantes y por tanto el dejar de actuar y no dar seguimiento a sus acciones para restituir el orden y la tranquilidad vecinal, afectando esto a la cultura condominal, que se pierde por completo.

Creemos importantísimo e imprescindible, la creación de los tribunales de lo condominal, ya que con esto contribuirá en gran medida a la aplicación en una sola instancia sin importar la cuantía (para efectos del juicio ejecutivo), así como podrían llevarse a juicio los interdictos ya sea de obra nueva mediante el cual se ejercitara la acción interdictal, es decir, el poseedor de un predio o derecho real, sobre él (o del vecino del lugar cuando la obra se construye en bienes del uso común), puede suspender la conclusión de una obra perjudicial, a sus posesiones, obtener su demolición o modificación, en su caso y la restitución de las cosas al estado anterior de la obra, aplicable también cuando se pueden dañar edificios o construcciones antiguas añadiéndole o quitándole la forma original arquitectónica o dándole forma distinta perdiendo con ello su valor, inclusive artístico.

De igual manera, podrán sustanciarse los interdictos de obra peligrosa, cuando compete al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua cercana que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u otro objeto análogo, siendo su finalidad la de adoptar medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos, obtener la demolición total y parcial de la obra o destrucción del objeto peligroso. También compete dicho interdicto a quienes tengan derecho privado o público de paso, por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto peligroso.

Así también, podrán desahogarse los interdictos de recuperar correspondientes al despojado de la posesión jurídica o derivada de un inmueble contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha de él y contra el sucesor del despojante para que se le reponga en ella se le indemnice de los daños y perjuicios y se exija al demandado para que afiance su abstención y a la vez se le conmine con multa o arresto para el caso de reincidencia.

Y de semejante manera podremos acudir a interponer interdictos de retener. Que es aquel que compete al perturbado en la posesión jurídica de un inmueble contra el perturbador, el que mande tal perturbación o contra el que, a sabiendas y directamente, se aproveche de ella y contra el sucesor del despojante, el objeto de este interdicto, es poner término a la intromisión, indemnizar al poseedor y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa, o arresto para el caso de reincidencia.

Como podemos ver, con esta pequeña pero sustancial explicación también podrán los tribunales de lo condominal llevar estos asuntos ya que en los juzgados de cuantía menor no se pueden llevar esto con fundamento en el artículo 71, Fracción I en relación al artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que a la letra señala:

“Artículo 71. Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil, conocerán:

I. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. *Se exceptúan los interdictos*, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar y los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario,”...

“Artículo 50. Los Jueces de lo Civil conocerán:

I. De los asuntos de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda a los Jueces de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal;

II. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México;

III. De los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuya cuantía exceda de veinte mil pesos y que será actualizada en los mismos términos de la fracción anterior;

IV. De los interdictos;

V. De la diligenciación de los exhortos, rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos, y

VI. De los demás asuntos que les encomienden las leyes.”

Sin embargo, para que se pueda aplicar la ley en estos tribunales y ante su inminente creación, que dicho sea de paso llegara tarde o temprano, debido a su gran demanda, tendrán que reformarse diversos ordenamientos legales mismos que presentamos para su posible creación en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Sería necesario anexar al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, un título más quedando de la manera siguiente:

Título Décimo Sexto, Ter. De las controversias en materia condominal, cuyo procedimiento bien podría sujetarse al siguiente articulado:

TÍTULO DÉCIMO SEXTO-TER

De las Controversias en Materia de Régimen de Propiedad y Condominio.

ARTÍCULO 958. A las controversias que versen sobre el régimen de propiedad en condominio, les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

La acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que

se refieren los artículos 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

ARTÍCULO 959. Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda acta de asamblea general residente, así como el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal, recibos de pago de cuotas y demás documentos propios de el condominio si fuere el caso.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

ARTÍCULO 960. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 15 y 30 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, del Título Sexto de este Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que esta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

ARTÍCULO 961. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas así como las actuaciones ante la Procuraduría Social del Distrito Federal y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

ARTÍCULO 962. La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 963. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de determinada cantidad, la parte actora podrá exhibir el laudo emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal en donde conste el adeudo, así como solicitar al Juez que la parte demandada acredite con los recibos de pago correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las cuotas acordadas en asamblea general u otro concepto y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir la cantidades adeudadas.

ARTÍCULO 964. Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble condominal materia del juicio.

ARTÍCULO 965. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

ARTÍCULO 966. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II.- En los procedimientos en materia del régimen de propiedad en condominio no procederá la apelación extraordinaria.

ARTÍCULO 967. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

ARTÍCULO 968. La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 969. En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.”

Bajo estos argumentos, lo anterior tiene el fin de proporcionar las reglas conducentes para el procedimiento ante los juzgados de lo condominal, para que su tramitación sea mas rápida y expedita y así en este sentido será de igual manera necesario reformar la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en tal virtud deberá quedar de la manera siguiente:

“En el artículo 43 se menciona los asuntos de que conocerán las salas en materia civil:

“Artículo 43. Las Salas en materia Civil, conocerán:

I. De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación y queja que se interpongan en asuntos civiles, contra las resoluciones dictadas por los jueces de lo Civil y Arrendamiento Inmobiliario;

II. De las excusas y recusaciones de los Jueces Civiles y de Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal;

Con la creación de los Tribunales (Juzgados y Salas) de lo condominal quedarían de la siguiente manera:

“Artículo 43. Las Salas en materia Civil, conocerán:

I. De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación y queja que se interpongan en asuntos civiles, contra las resoluciones dictadas por los jueces de lo Civil, del Arrendamiento Inmobiliario, y de lo Condominal.

II. De las excusas y recusaciones de los Jueces Civiles, de Arrendamiento Inmobiliario y de lo Condominal, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal;”

Continuando con las reformas que se deben hacer al crear los Tribunales de lo Condominal, encontramos que en su Título Cuarto, De la organización de los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (artículo 48) la categoría de los jueces de diversos juzgados, obvio es, sin mencionar los condominales:

“TÍTULO CUARTO. De la Organización de los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

“Artículo 48. Son Jueces de Primera Instancia:

I. Jueces de lo Civil;

II. Jueces de lo Penal;

III. Jueces de lo Familiar;

IV. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;

V. El Juzgado Mixto, ubicado en las Islas Marías;

VI. (Se deroga)

VII. (Se deroga).”

De tal suerte que con la reforma deberá mencionarse de la siguiente manera utilizando la fracción VI derogada asignándosele al Juzgado mixto de las Islas

Marías y reasignando la fracción V al Juez de lo condominal para quedar de la siguiente manera:

“TÍTULO CUARTO. De la Organización de los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

“Artículo 48. Son Jueces de Primera Instancia:

I. Jueces de lo Civil;

II. Jueces de lo Penal;

III. Jueces de lo Familiar;

IV. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;

V. Jueces de lo condominal.

VI. El Juzgado Mixto, ubicado en las Islas Marías;

VII. (Se deroga).”

De semejante manera se manifestará la reforma, en el capítulo II, que actualmente se encuentra como se enuncia a continuación:

“CAPÍTULO II

De los Juzgados de lo Civil, de lo Penal, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal del Distrito Federal.”

Para quedar de la siguiente forma:

“CAPÍTULO II

“De los Juzgados de lo Civil, de lo Penal, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario, de lo Condominal y de lo Concursal del Distrito Federal.”

Debemos recordar que en este sentido se deberá mencionar su alcance y limitaciones, es decir, sus facultades de tal manera que se puede utilizar el artículo 54 derogado para incluir en este, la facultad de los jueces de lo condominal para quedar como continuación presentamos:

“Artículo 54. Los Jueces de lo Condominal conocerán de todas las controversias que se susciten en inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley, así como los regidos por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.”

Como ya es sabido nuestra propuesta se pronuncia porque también se excluya de la justicia de paz los asuntos condominales sin importar la cuantía, así pues se deberá reformar la facultad de los jueces de paz que se menciona en el artículo 79 del mismo ordenamiento legal que actualmente precisa lo siguiente:

“Artículo 71. Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil, conocerán:

I. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero

de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar y los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;”

Con la creación de los Tribunales Condominales quedaría la reforma de la manera siguiente:

“Artículo 71. Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil, conocerán:

I. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar y los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario así como de los correspondientes a los Jueces de lo Condominal;”

Finalmente, debemos mencionar que los asuntos que allí se tramiten serán por mucho, un instrumento de justicia, que con el conocimiento y preparación de los funcionarios, así como de los abogados que ejerzan su facultad de representación de los condóminos, tenderá a desarrollar armónicamente todas y cada una de las pretensiones y necesidades de los gobernados para una rápida, eficaz y verdadera justicia apegada al derecho que todos deseamos.

Sin olvidar de paso, la preparación de los titulares del derecho, que con la responsabilidad aceptada desde el momento de nuestra formación académica, debemos prepararnos constantemente para el bien de una patria justa y generosa en donde se pueda tener la certeza de vivir con una protección jurídica efectiva digna de proclamar ante cualquier nación y que sea cuna de un vivo ejemplo de respeto por el derecho de los demás y un honroso desempeño de sus instituciones jurídicas así como el de poner en alto a nuestra máxima casa de estudios, nuestra universidad: La Universidad Nacional Autónoma de México.

CONCLUSIONES

Una vez manifestados los planteamientos en los capítulos expuestos, consideramos pertinente exhibir las consideraciones que hemos logrado aterrizar en el curso de la presente investigación, luego entonces, se presentan las siguientes:

PRIMERA. La propiedad es el derecho real del que dispone un individuo, que se identifica con la capacidad de uso, goce y disfrute de cualquier bien, sin más limitaciones que las que fijen las leyes; sin embargo, independientemente de la redacción formal que se encuentra en la legislación, se encuentra latente el hecho de que la propiedad no puede ser absoluta, ya que encuentra numerosas restricciones por diversas normas.

SEGUNDA. La copropiedad es aquel derecho que tienen dos o mas individuos, en virtud del cual pueden aprovechar y disponer libremente una cosa, que permanece sin división material o pro indiviso, de tal manera que cada copropietario es dueño de su parte alícuota; así también se incluye en ello un sentido de propiedad colectiva, que entraña un dominio plural sobre una misma cosa.

TERCERA. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles, está considerada como una modalidad de la propiedad, que tiene su origen cuando se combinan la propiedad y la copropiedad, de tal suerte que dichos departamentos, casa, viviendas locales o naves de un inmueble construido vertical u horizontal o mixto, para uso habitacional, comercial industrial o mixto, pertenecen a diferentes dueños, mismos que tienen 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.

CUARTA. La naturaleza jurídica de la propiedad en condominio de inmuebles ha sido abordada por los tratadistas y doctrinarios más renombrados en el ámbito

jurídico, los cuales han llegado a señalar que se encuentran diversas teorías que dan su origen, entre las que destacan la de la servidumbre, del derecho de superficie, de la sociedad, de la enfiteusis, del usufructo y de la copropiedad. Bajo estos supuestos no coincidimos con algunos de ellos, ya que consideramos que la teoría de la propiedad es en esencia la que permite sostener su origen, sin olvidar que la copropiedad también es parte fundamental de ésta, así como de la propiedad, por lo tanto, asumimos que la copropiedad es una modalidad de la propiedad y ambas crean el régimen en comento.

QUINTA. La constitución del régimen de propiedad en condominio debe ser a voluntad de quien desee esa modalidad de la propiedad, para el mejor aprovechamiento del inmueble en el que dos o más personas teniendo un derecho privado utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, pudiéndose constituir, sobre construcciones nuevas o en proyecto o construidas con anterioridad, sin importar su estructura, ya sea vertical, horizontal o mixto; de igual manera por su uso, en habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto. Así también se puede tomar la decisión de que en caso de que se presente la ruina, la destrucción o la reconstrucción del mismo se podrán optar por la extinción del régimen de propiedad en condominio siempre y cuando se considere la participación de los copropietarios para esta decisión de significativa escala.

SEXTA. La asamblea es el órgano supremo del condominio, esta se celebra en reunión de la mayoría de los condóminos, previa convocatoria y en la cual se discuten y resuelven los asuntos de interés común. En esta recae la responsabilidad de tomar las decisiones más importantes, en donde se manifiesta la voluntad colectiva y mayoritaria la cual se concreta a acuerdos vinculatorios, para el administrador, el comité de vigilancia, los condóminos y en general, para todos los residentes del inmueble. En este sentido su supremacía se encuentra limitada por las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de la escritura constitutiva y del reglamento interno del condominio, recordando no contravenir estos ordenamientos.

SÉPTIMA. La administración es parte fundamental para el buen funcionamiento del condominio y que existen dos tipos de la misma la no profesional y la profesional, la legislación de la materia confiere al administrador las facultades de representación de los condóminos similares a las de un apoderado general para administrar bienes además para pleitos y cobranzas. En este supuesto, el administrador puede ser un habitante o condómino que no siendo administrador profesional, sea nombrado administrador en términos de ley, por la asamblea general validando el evento con el acta de la misma y con su respectiva notificación a la Procuraduría Social del Distrito Federal; y en general, será su facultad la de vigilar el cumplimiento que en términos de ley corresponde a cada uno de los condóminos del edificio y la administración y cuidado de bienes comunes.

OCTAVA. En atención a la manera de actuar del administrador consideramos óptimas las facultades del comité de vigilancia en virtud de ser necesario un órgano que regule el actuar del administrador, mismo que se integrara exclusivamente por los condóminos del inmueble, debidamente acreditados y sin remuneración, en virtud de ser el órgano de fiscalización y control de los copropietarios. En este contexto sus facultades se resumen en vigilar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el administrador y en su caso, suplir las funciones de este de ser necesario, así como el de coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

NOVENA. Por otra parte, se logró corroborar que el reglamento es una norma complementaria y que amplía el contenido de una ley por lo que jerárquicamente aquel esta subordinado a esta. Así, para efectos de la materia que nos ocupa, este tendrá las reglas de convivencia del edificio a que se aplique así como la manera de cumplir las obligaciones y derechos de los condóminos, consideramos en este sentido que falta un profundo conocimiento del mismo en la mayoría de los condominios o más aún la carencia de este, por lo que sería prudente una

campaña para que de ser posible se instrumenten acciones que reditúen en la elaboración del mismo para un mayor aprovechamiento de el edificio y de una convivencia sana y en armonía.

DÉCIMA. Consideramos que las cuotas que se establecen en el Régimen de Propiedad en Condominio enunciadas en el reglamento del condominio, son importante tema de conflictos y problemas vecinales y que son precisamente un factor determinante para la presente investigación y propuesta de creación de tribunales de lo condominal, en virtud de existir diversas formas e instancias en las cuales se puede apoyar un administrador o a quien corresponda el cobro de las mismas para su cumplimiento. De tal suerte que consideramos que el hecho de solicitar su liquidación va desde un acuerdo hasta un requerimiento judicial por medio de un juicio. Destacamos así, que las cuotas son en beneficio de todos los condóminos y que según el inmueble y la situación económica de sus habitantes podrán ser tanto de una cuantía mínima como de una cantidad superior o considerada exuberante en la inteligencia de que no existe arancel o tope determinado para el monto de las mismas. Así pues, creemos justas y necesarias las cuotas en virtud de las necesidades y demandas de los mismos condóminos.

DÉCIMA PRIMERA. Concluimos en virtud del estudio practicado, que una característica de la propiedad en condominio son las controversias condominales mismas que consideramos atentan contra la tranquilidad y armonía de los habitantes de un condominio; de este modo, se crea un ambiente hostil al interior de la comunidad que por ende impacta en la fraternidad familiar, así pues el régimen de propiedad en condominio es a nuestro juicio la herramienta necesaria para evitar estas desavenencias vecinales. Consideramos como causas frecuentes, que se desprenden de la inobservancia de la ley, entre otras, adeudo de cuotas de mantenimiento y cuotas en general, afectación a la tranquilidad y comodidad de los vecinos reflejada en cambio de uso de suelo, mal uso de estacionamientos, descuido y tenencia de mascotas, así como la modificación de áreas comunes y de propiedad exclusiva y desde luego irregularidades en la

administración y desacuerdos con el comité de vigilancia, lo que se puede traducir en una falta de cultura condominal, que no es otra cosa que todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan una sana convivencia , el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.

DÉCIMA SEGUNDA. Dentro de los resultados obtenidos con la presente investigación, concluimos que los procedimientos que se utilizan en la Procuraduría Social del Distrito Federal aunque son previstos por la ley, son poco eficaces para resolver las crecientes demandas que la actual condición de los condominios requiere, al no tener eco en el comportamiento de los condóminos, suponemos una falta de una instancia judicial que apoye a las peticiones de los gobernados que sea para efectos de nuestra materia exclusivo de el condominio, así pues el procedimiento conciliatorio que lo entendemos como el acuerdo a que llegan las partes en un proceso permite que sea innecesario todo el cumplimiento del mismo.

En este orden de ideas, el procedimiento arbitral reviste de un particular acuerdo llamado cláusula compromisoria que contiene a su vez una estipulación contenida en un contrato principal, con lo que representaría el arbitraje una especie de juicio en el que la decisión del arbitro será denominada laudo arbitral; sin embargo, al querer algo mas formal y sin que medie conciliación o arbitraje acudiremos al procedimiento administrativo de aplicación de sanciones que se lleva a cabo por parte de la Procuraduría Social y que por medio de este se aplicaran sanciones económicas a los condóminos que se determine culpables de una infracción a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

DÉCIMA TERCERA. Como todo ordenamiento jurídico, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal contempla aquellas sanciones que son aplicables para cada caso en particular, considerando el quebrantamiento de la misma ley. Así pues, consideramos oportuno mencionar que son de sobre manera necesarias para la corrección del incumplimiento de las disposiciones de

ley. Sin embargo, desde el punto de vista muy particular creemos que en la manera de cobrar multas es poco efectiva y no asegura que se volverá a incurrir en dicha falta. Debemos recordar también que estas pueden ser independientes a las que se haga acreedor algún condómino por la violación de otras disposiciones legales.

DÉCIMA CUARTA. Ante la negativa de cumplir con las obligaciones contraídas ante la asamblea general que se refleja en un convenio o laudo que a su vez se suscribieron ante la Procuraduría Social, ratificamos la existencia de diferentes formas de hacerlos cumplir, siempre delimitando las instancias correspondientes según su competencia para llevar el procedimiento, por lo que contamos con el juicio ejecutivo civil. Al hablar de este, debemos de saber que estamos ante la presencia de querer que se cumpla con una pretensión basada en un título ejecutivo que da motivo, a un proceso especial configurado con claros fines ejecutivos, ya que permite desde el principio el embargo provisional de bienes del demandado y limita las excepciones de este con objeto de lograr, en forma efectiva y rápida la ejecución del título mediante la sentencia de remate y el remate mismo. Razón por la cual, es necesario que la demanda del juicio ejecutivo, siempre debe hacerse acompañar de este documento. Sin embargo no es la única instancia ya que se puede recurrir al juicio de mínima cuantía ante juzgado de paz, el juicio de mínima cuantía que observaremos para hacer cumplir el laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, el cual tiene reglas diferentes al anterior buscando ser mas ágil y rápido.

DÉCIMA QUINTA. Finalmente, con la presente investigación se logró cubrir y desarrollar en su totalidad los objetivos planteados, lo anterior en virtud de un análisis exhaustivo del marco conceptual e histórico del Régimen de Propiedad en Condominio, de igual forma se logró estudiar el marco jurídico del mismo, así como su doctrina y legislación, sin dejar de lado las diversas formas que se encuentran vigentes para resolver las controversias y procedimientos en el citado régimen, así como el estudio del contexto jurídico actual de régimen y llevando en

alto, al final de la investigación, la propuesta de la creación de los tribunales de lo condominal.

DÉCIMA SEXTA. La hipótesis planteada se probó en todo su contenido al reafirmar que una vez agotados los medios para exigir el cumplimiento de un laudo o convenio tenemos que recurrir al poder judicial a través de tribunal competente para que por medio de juicio civil o vía de apremio, se haga cumplir la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo anterior, gracias a la información de primera mano, consistentes en entrevistas a funcionarios de la Procuraduría Social así como asistencia a la misma ante audiencias de conciliación, arbitraje y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, y de igual forma a la consulta de expedientes y encuestas y programas con sus respectivos resultados. Además de la consulta actualizada de diversos textos jurídicos de importantes autores.

DÉCIMA SÉPTIMA. De igual manera, se propuso reformas a los ordenamientos jurídicos que abarcan dicho tema como son la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal cuya reforma sería el incluir los Juzgados de lo Condominal así como sus respectivas Salas y por supuesto, sus respectivos jueces, de igual manera el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal también se le propuso una reforma anexándose el título décimo sexto ter de las controversias en materia condominal, en donde se sentarían las bases para su procedimiento. Pero principalmente la propuesta de la necesaria creación de los Tribunales de lo Condominal en el Distrito Federal en donde quedo manifiesto la importancia de dicha creación.

ANEXOS

Los siguientes anexos que se presentan a continuación, tiene la finalidad de instruir y ejemplificar de manera sencilla algunos actos y acciones que se presentan y que son esenciales en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal.

En este orden de ideas, se presentan algunos documentos de los que se hace mención en el capítulo II de la presente investigación con la finalidad de conocer la manera de su elaboración, sin que esto signifique su obligatoriedad en cuanto a su forma.

No omitimos señalar, que cada administración podrá optar por el formato que se adapte a sus necesidades, así como a los acuerdos que en la misma asamblea se acuerden, sin olvidar claro los puntos necesarios para su validez, como las firmas puntos a tratar descripción de acciones específicas a tomar etc.

No olvidemos que de la presentación, y elaboración correcta de los formatos, actas, escritos, convocatorias y avisos, se vera reflejada la atención e interés de los condóminos en participar a sus llamados, y por ende de una participación conjunta y completa de quienes tengan la obligación hacia con el inmueble en cuestión.

Así pues esta presentación tiene fines prácticos y que si así se desea podrán ser tomados en consideración para elaboración de otros documentos, tenemos la seguridad que cumplen con los requisitos plenos para su validez, sin embargo deberá estar atento a la constante actualización de los ordenamientos legales existentes, por lo tanto será menester de quien los consulte, el adecuarlos a la Ley vigente para no contravenir las disposiciones jurídicas actuales.

ANEXO 1

Convocatoria de acta de asamblea general (Capítulo 2, tema 2.3 La asamblea Pág. 110).

CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL

Con fundamento en los artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36, y 37 del la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal**, reglamentaria del artículo 951 del **Código Civil para el Distrito Federal**.

Se convoca a los condóminos del edificio 51-D Manzana 10, a la asamblea extraordinaria, que tendrá lugar el próximo día 25, del mes junio a las 18:00 horas en la planta baja del edificio, para tratar asuntos condominiales, bajo la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Informe de limpieza general de depósitos de agua (cisterna y tinacos).
- 2.- Mantenimiento general del edificio.
- 3.- Seguridad: Posible enrejado del edificio,
- 4.- Estacionamientos (organización, asignación y reordenamiento).
- 5.- (Posible) Inscripción ante la **Procuraduría Social del Distrito Federal**, del **Régimen de Propiedad en Condominio** así como **Reglamento Interno del Edificio** (Derechos, Obligaciones y Sanciones al condómino) y adquisición de libro de actas.
- 6.- Alumbrado principal.
- 7.- Otros.

Se suplica su importante y puntual asistencia toda vez que de ello dependerá resolver los asuntos citados, y por ende una mejor convivencia y máximo aprovechamiento del inmueble; así mismo se les invita a colaborar, si tienen algún otro asunto de interés general para los condóminos del edificio citado, favor de mencionarlo al Sr. José Luís Ramírez, o Lic. Miguel Ramírez B., para anexarlos a la presente orden.

Sin más por el momento aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.

México, D.F. a 20 de mayo de 2007

ANEXO 2

Acta de asamblea (Capítulo 2, tema 2.3 La asamblea, pág. 115).

ACTA DE ASAMBLEA

En la ciudad de México, Distrito Federal, el día 2 de julio de a las 6:00 horas, se celebra una asamblea (ordinaria/ extraordinaria) convocada por administrador en el local ubicado en las escaleras para tratar la siguiente

Orden del día:

- 1.- Informe de limpieza general de depósitos de agua (cisterna y tinacos).
- 2.- Mantenimiento general del edificio.
- 3.- Seguridad: Posible enrejado del edificio,

Previamente se paso lista de presente a los condóminos reunidos, habiendo asistido los que se enumeran a continuación:

- 1.- Andrés Manuel López Obrador.
- 2.- Felipe de Jesús Calderón Hinojosa
- 3.- Roberto Madrazo Pintado

Habiendo quórum para estar presentes, copropietarios, que representan el 75% del total del edificio.

Una vez leído la orden del día y sometidos a la discusión, se llevo a los siguientes acuerdos:

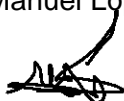
- 1.- Iniciar mantenimiento del edificio.
- 2.- Colocar rejas de seguridad al rededor del edificio.

Se hace constar que los acuerdos se tomaron por:

Firman los miembros del comité de vigilancia y el administrador.



Andrés Manuel López Obrador



Roberto Madrazo Pintado



Felipe de Jesús Calderón Hinojosa

ANEXO 3

Contrato de arrendamiento de inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio. (Capítulo 2, tema 2.2.2 Arrendamiento, pág. 97).

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. **Miguel Ramírez Basurto** A QUIEN SE LE DENOMINARA EN ADELANTE "**EL ARRENDADOR**" Y DE OTRA PARTE EL SR. **Silvestre Ramírez Aguilar** EN SU CARÁCTER DE "**ARRENDATARIO**", RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE MENCIONA MAS ADELANTE Y DE ACUERDO LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara "El arrendador":

- a) Ser legítimo propietario del inmueble marcado en **la Unidad Habitacional Villa Centro Americana y del Caribe Manzana 01 Edificio 2- H departamento 102 en la Delegación Tláhuac en el Distrito Federal.**
- b) Que dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, y que no reporta a la fecha ningún adeudo por concepto de gastos de administración, lo cual lo acredita con la documentación que exhibe en este momento, y que se agrega como anexo al presente contrato formando parte integrante del mismo.
- c) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento por un plazo de **1 (uno) año** que se considera forzoso señalado en las cláusulas del presente contrato.

II.- Declara "El arrendatario"

- a) Ser mayor de edad, y encontrarse debidamente capacitado para obligarse en los términos del presente contrato.
- b) Conocer el estado físico y jurídico de inmueble, y que se le ha hecho mención de las cantidades que mensualmente debe cubrir por gastos de mantenimiento mismas que son las que se refieren en el reglamento del condominio en mención, habiendo verificado personalmente ante el administrador del condominio que no se adeuda cantidad alguna por estos conceptos de mantenimiento relacionados con el inmueble materia del presente contrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "El Arrendador" da en arrendamiento al "Arrendatario" el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Villa Centro Americana y del Caribe Manzana 01 Edificio 2- H departamento 102 en la Delegación Tláhuac en el Distrito Federal. , recibéndolo este último en dicho concepto al momento de firma del presente contrato.

SEGUNDA.- "El Arrendatario" pagará por concepto de renta la cantidad de \$1,500.00 moneda nacional, mensuales debiendo entregar "El Arrendador", el recibo correspondiente al arrendatario en el momento de recibir el pago de la renta, debiéndose cubrir la renta por meses adelantados, durante los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de "El Arrendador" o de su representante legal debidamente acreditado.

Así mismo, y en calidad de depósito, para prever cualquiera de los supuestos mencionados en este contrato, "El arrendatario" entrega en calidad de depósito al arrendador la cantidad de \$1,500.00 moneda nacional, misma cantidad que en caso de no ser utilizada por el arrendador, deberá devolverse a la terminación del presente contrato y de sus prórrogas en su caso.

TERCERA.- El presente contrato de arrendamiento, tendrá una duración de (UNO) 1 año forzoso y de conformidad para ambas partes, contado a partir de la fecha de firma del presente contrato.

CUARTA.- El Arrendatario destinará el inmueble materia del presente contrato, únicamente para uso habitacional, quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin, siendo esto una causa especial de rescisión del presente contrato.

QUINTA.- En caso de que El Arrendatario quisiera seguir arrendando el inmueble por un plazo mayor al señalado en la cláusula tercera, deberá notificarlo al arrendador con treinta días de anticipación a la fecha en que termine el presente contrato, para que El Arrendador otorgue su consentimiento con dicha petición, en ambos casos, deberá notificarse en forma fehaciente. "El Arrendador" tendrá el derecho de incrementar la renta en un 10 (Diez) % por ciento en comparación al último pago realizado, condición que deberá respetar "El Arrendatario" en caso de que quisiera seguir rentando el inmueble.

SEXTA.- Queda expresamente prohibida al "Arrendatario" subarrendar, o transmitir bajo cualquier título el uso del inmueble dado en arrendamiento, siendo esta una causa especial de rescisión del presente contrato.

SÉPTIMA.- En caso de que el inmueble requiera de alguna reparación cuya omisión impida el uso normal a que esta destinado el mismo, El Arrendatario se obliga a informar de esta situación al arrendador, o a su representante legal para que este se encargue de realizar las reparaciones necesarias.

OCTAVA.- "El Arrendatario" no podrá realizar actos que vayan en contra de lo establecido por el reglamento del régimen de propiedad de condominio a que se encuentra sujeto el inmueble así como actos que afecten la tranquilidad y/ las buenas costumbres o en su defecto desvirtúen o desacrediten al "Arrendador".

NOVENA.- "El Arrendatario" no podrá almacenar sustancias peligrosas, corrosivas, deletéicas, o flamables en la localidad, o de las consideradas peligrosas por su composición química, para el ser humano; siendo el incumplimiento de lo preceptuado en esta cláusula, causa de rescisión del presente contrato, con independencia de cubrir al arrendador y a los vecinos de los daños y perjuicios que ocasionen dichas sustancias.

DÉCIMA.- "El Arrendatario" recibe el inmueble en condiciones perfectas de habitabilidad, así como sus accesorios e instalaciones eléctricas, e hidráulicas, y reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por Ley, obligándose a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe al momento en que se termine, rescinda o convengan las partes entregar el mismo, aceptando las modificaciones que sufra por el deterioro natural de uso, obligándose a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental se ocasionen al inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- Cualquier modificación que quisiere realizar El Arrendatario, sobre el inmueble, deberá ser autorizada por El Arrendador para lo cual deberá notificarle al primero y por escrito de los cambios que quisiere realizar, debiendo existir un documento por parte del arrendador que autorice dichas modificaciones aclarando una extensa justificación.

DÉCIMA SEGUNDA.- "El arrendatario" se obliga a pagar el importe de los recibos que por derecho por servicio de agua, luz, servicio de televisión por cable, mantenimiento y cualquier otro con que cuente el inmueble, comprometiéndose el "Arrendador" a entregar al momento de cubrir las rentas, los recibos del mes correspondiente a la renta en cuestión.

DÉCIMA TERCERA.- En virtud de que no se encuentra establecido el servicio telefónico si este se llegara a contratar deberá ser a nombre del "Arrendador". el "Arrendatario" se compromete a no modificar ante la Compañía de Teléfonos que presta el servicio, el contrato inicial celebrado entre ésta y el "El Arrendador", así como a cubrir oportunamente el importe por dicho servicio para evitar la suspensión del mismo, en caso de incumplimiento de lo establecido en la presente cláusula, el arrendatario deberá cubrir el importe de los gastos y gestiones requeridos, para lograr la reinstalación del mismo, o bien si el "Arrendador" para evitar la suspensión cubriera algún gasto que no le corresponda, el "Arrendatario" deberá reintegrar dichas cantidades más los

Intereses generados desde la fecha de pago hasta la fecha en que se haga la devolución. De contratar el arrendatario alguna compañía telefónica sin informar al arrendador será exclusivamente bajo responsabilidad del arrendatario que realice dicho contrato, eximiendo al arrendador y/o futuros arrendatarios de la obligación adquirida o responsabilidad de dicho contrato de servicios y comprometiéndose a cumplir totalmente la obligación adquirida, sin responsabilidad alguna para el arrendador.

DÉCIMA CUARTA.- "El arrendatario" se obliga a contratar una fianza de cumplimiento ante la Compañía afianzadora que designe "El arrendador" relacionada con las obligaciones contenidas con el presente contrato y a renovar dicha fianza en caso de renovación del contrato, o bien, actualizar el monto de la fianza en caso de que exista un aumento en las obligaciones de pago aquí establecidas en el presente contrato.

DÉCIMA QUINTA.- "El arrendador" no se responsabiliza por la seguridad de los bienes muebles y contenidos que "El arrendatario" introduzca al inmueble arrendado.

DÉCIMA SEXTA.- "El arrendatario" esta consciente por así habersele explicado, que no existe duda alguna en que su responsabilidad no termina sino hasta el momento en que "El arrendador" se de por recibido a su entera satisfacción del inmueble arrendado.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Las partes que intervienen en el presente contrato, se someten a la jurisdicción y Tribunales del Estado de México, en todo lo relacionado al cumplimiento del mismo.

DÉCIMA OCTAVA.- el "Arrendador" responde ante el "Arrendatario" de la evicción que se pudiera presentar.

DECIDA NOVENA.- Las partes señalan como pena convencional para el caso de que algunas de ellas incumplan con lo establecido con el presente contrato, o cualquier disposición relativa al mismo, el importe de un mes de renta, vigente al momento en que sea exigible la misma, quedando facultado "El arrendador" para retener del depósito mencionado en la cláusula segunda las cantidades a él entregadas por este concepto.

VIGÉSIMA.- Cualquier declaración, situación, diferencia, o cuestión, relativa al arrendamiento que surgiera y no se encontrara establecida en el presente contrato se subsanara en los términos del Código Civil para el Distrito Federal.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Leído por ambas partes el presente contrato, lo firman ante la presencia de los testigos que se señalan al calce en cada una de sus hojas y al final en esta última de conformidad:

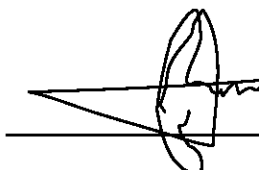
Al Sr. Manuel Medal Arévalo,
La Sra. Rosa Estela Vergara,

Al Sr. Elver González Peñón,
Al Sr. Guillermo Coste Choperena,

En el local de la administración del inmueble citado, en donde quedo manifiesto que no existió dolo, violencia, lesión, o algún otro tipo de vicio en el consentimiento en la realización del mismo.



"EL ARRENDADOR"



"EL ARRENDATARIO"



TESTIGO
(Del Arrendador)



TESTIGO
(Del Arrendador)

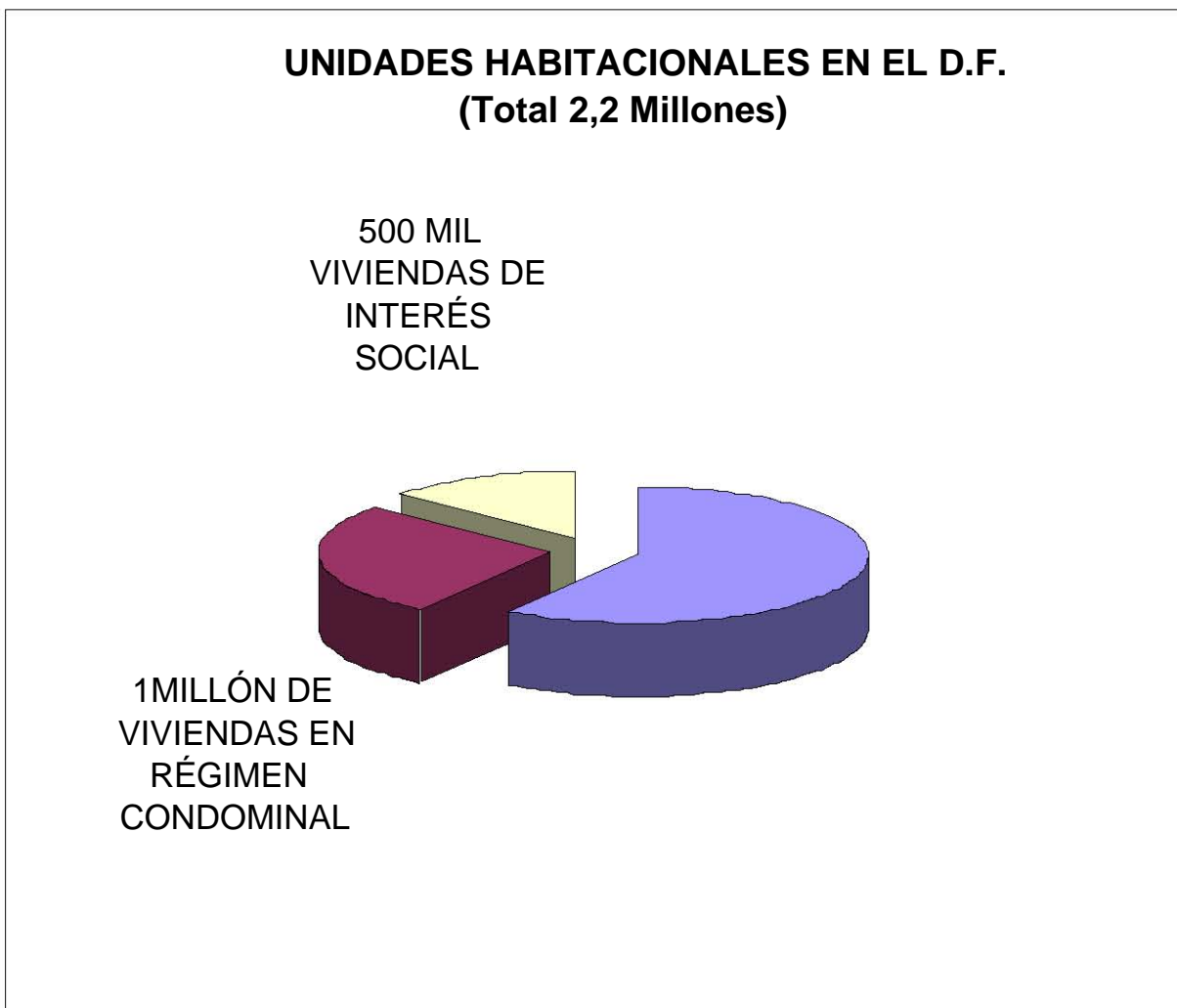
TESTIGO
(Del Arrendatario)



TESTIGO
(Del Arrendatario)

ANEXO 4

Grafica comparativa. (Capitulo 3 Controversias y procedimientos en el régimen de propiedad en condominio, tema 3.5 propuesta de creación de tribunales de lo condominal, pág. 198).



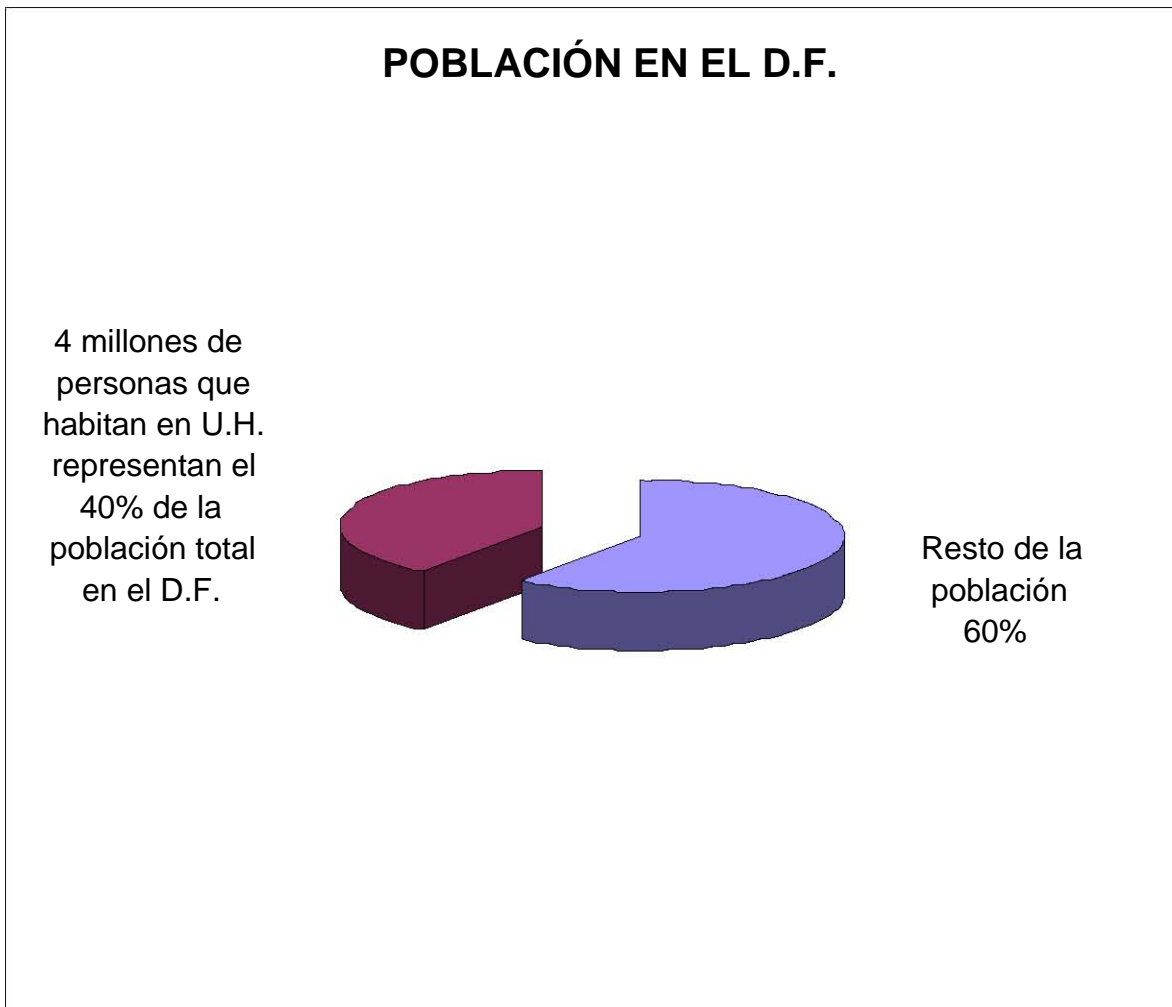
En el Distrito Federal existen un millón de viviendas (de un total de 2.2 millones) en el régimen condominal. 500 mil viviendas de interés social, que conforman 5 mil unidades habitacionales y conjuntos condominales.¹

Población que habita en unidades habitacionales

¹ Datos proporcionados por la Procuraduría Social del Distrito Federal, correspondientes al año 2006.

ANEXO 5

Gráfica comparativa. (Capítulo 3 Controversias y procedimientos en el régimen de propiedad en condominio, tema 3.5 propuesta de creación de tribunales de lo condominal, pág. 198).

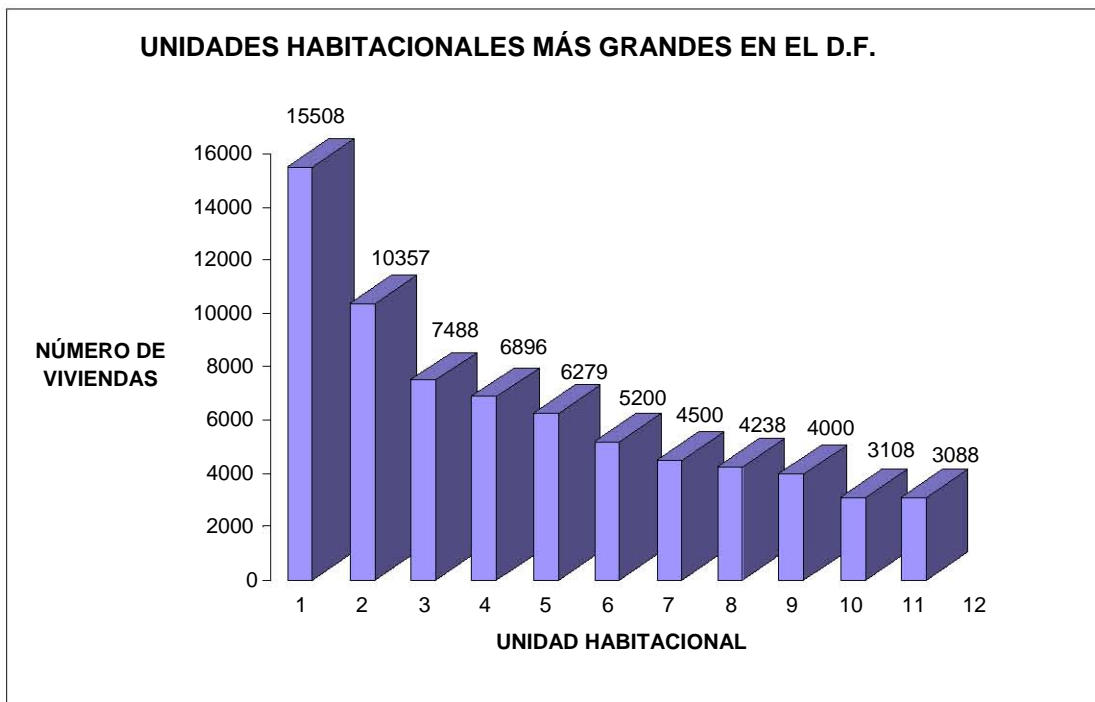


La población que habita en estas viviendas es de 4 millones de personas, lo que representa casi el 40% de la población total del Distrito Federal.²

² Datos proporcionados por la Procuraduría Social del Distrito Federal, correspondientes al año 2006.

ANEXO 6

Gráfica comparativa. (Capítulo 3 Controversias y procedimientos en el régimen de propiedad en condominio, tema 3.5 propuesta de creación de tribunales de lo condominal, pág. 198).



- 1 CTM Culhuacán, Delegación Coyoacán: 15,508 viviendas.
- 2 Tlatelolco, Delegación Cuauhtémoc: 10,357 viviendas
- 3 El Rosario, Delegación (Distrito Federal), Azcapotzalco: 7,488 viviendas.
- 4 Narciso Mendoza, Delegación Tlalpan: 6896 viviendas.
- 5 Lomas de Plateros, Delegación Álvaro Obregón: 6279 viviendas.
- 6 Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán: 5200 viviendas.
- 7 Vicente Guerrero, Delegación Iztapalapa: 4500 viviendas.
- 8 Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero: 4232 viviendas.
- 9 Santa Cruz Meyehualco, Delegación Iztapalapa: 4,000 viviendas.
- 10 Torres del Toreo Demet, Delegación Miguel Hidalgo: 3108 viviendas.
- 11 Kennedy, Delegación Venustiano Carranza: 3088 viviendas.³

³ Datos proporcionados por la Procuraduría Social del Distrito Federal, correspondientes al año 2006.

GLOSARIO

Abrogar. Privar totalmente de vigencia alguna ley, quedando entonces alguna ley abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente o que contenga disposiciones, total o parcialmente incompatibles con la ley anterior.

Albañales. Alcantarillas, desagüe o coladeras.

Amigable composición. Arreglo de un conflicto de intereses existentes entre particulares de acuerdo con el leal saber y entender de amigables componedores designados al efecto por los interesados.

Ampliación. Acción de agrandar, (para efectos de la materia condominál extender la propiedad).

Aparejada ejecución. Eficacia legalmente reconocida a un documento, para ser considerado como título de ejecución, y por consiguiente servir de base para un juicio ejecutivo.

Área común. Lugar del condominio, cuyo uso, goce, y disfrute es permitido para todos los integrantes del lugar, de acuerdo a la utilidad original para el que fue creado.

Arrendador. Persona que cede el uso de una cosa o un inmueble a cambio de un pago determinado (renta).

Arrendatario. Persona que recibe el uso de una cosa o un inmueble a cambio de un pago convenido (renta).

Bien común. Dicese de la cosa que es utilizada por varios individuos cuyo derecho de uso les pertenece a todos y cada uno de ellos.

Condominio. Participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa.
// Edificio.

Condómino. Dueño o poseedor derivado, participante de la propiedad de una vivienda, casa, local, o departamento que forma parte de un inmueble administrado bajo el régimen de propiedad en condominio.

Conjunto condominal. Grupo de edificios contiguos, entre sí.

Copropiedad. Propiedad compartida entre varias personas, sobre una misma cosa; // propiedad exclusiva y permanente de un departamento o casa en un condominio y participación con los demás condóminos de las partes comunes.

Derogar. Privación parcial de la vigencia de una ley, que puede ser expresa (resultante de una disposición de la ley nueva) o tacita (derivada de la incompatibilidad entre el contenido de la nueva ley y la derogada).

Documento privado. Documento escrito extendido por particulares sin la intervención de funcionario público o de persona autorizada para ejercer la fe pública.

Embargo. Intimidación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado.

Enajenar. Pasar o traspasar a otro la propiedad de una cosa o derecho, por aquel a quien pertenece.

Enfiteusis. Derecho real o contrato por virtud del cual el propietario de una cosa mueble cede a otro a perpetuidad o por largo tiempo, el goce de la misma, con la obligación del concesionario de cuidarla, mejorarla y pagar en reconocimiento del dominio, una pensión o canon anual. Esta institución no tiene regulación legal en el derecho mexicano vigente.

Escritura. Instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar en el, un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo.

Estricto derecho. Procedimiento que se apega a las reglas que dictan la legislación adjetiva vigente.

Fedatario público. Persona que da fe; profesionista del derecho que, en esencia, tiene la función de dar fe de los actos jurídicos que ante el se celebran.

Gravamen. Carga impuesta sobre una finca.

Heredad. Predio o finca.

Inapelable. Resolución judicial que no es susceptible de apelación.

Indexar. Ajustar la variación de una cantidad a la evolución de otra.

Indiviso. Situación de condominio, o comunidad de cosas, bienes o derechos determinados.// bienes, cosas, o derechos que siendo divisibles no se encuentran divididos.

Inmueble. Propiedad que no puede trasladarse de un lugar a otro, como las casas, edificios, terrenos, etc.

Interdicto. Persona sujeta a interdicción. // Juicio posesorio. (Interdicto de obra nueva, interdicto de obra peligrosa, interdicto de recuperar, interdicto de retener).

Ius abutendi. Facultad del propietario para gravar o disponer de la cosa de la manera mas absoluta.

Ius fruendi. Facultad del propietario para hacer suyos los frutos de la cosa sujeta a propiedad.

Ius utendi. Facultad del propietario para usar la cosa.

Laudo. Resolución de los jueces árbitros, o arbitradores sobre el fondo de la cuestión que se les haya sometido por las partes interesadas, dictada en el procedimiento seguido al efecto.

Litis consorcio. Caso de pluralidad de partes caracterizado por la presencia en el proceso de varias personas que litigan conjuntamente en defensa de un interés común derivado de la existencia de un derecho de esta índole o de derechos distintos, pero entre los cuales existe una determinada relación, siendo susceptibles de correr la misma suerte.

Litispendencia. Excepción dilatoria que procede "cuando un juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual es demandado el reo".

Mancomunidad. Condominio.// agrupación.

Medianeria. Régimen jurídico de condominio relativo a los muros, paredes, cercas, etc. Que separan dos fundos pertenecientes a distintos dueños.

Obligación propter rem. Obligación de dar o hacer, que grava al titular de un derecho real, (propiedad, posesión, etc.), en su calidad de tal, y que dura, en relación con el obligado, en tanto subsista la expresada titularidad, por lo que se dice de esta obligación que es aquella en la que el deudor puede cambiar. Su característica consiste en, que en ella el sujeto viene determinado en razón de una cosa.

Orden público. Estado o situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el legislador. El orden público se perturba cuando el derecho no es respetado.

Parte alícuota. Cada una de las que miden exactamente el todo, como una mitad un tercio, etc.

Poder judicial. Poder del estado que tiene a su cargo, la administración de justicia, salvo en los casos que la aplicación del derecho se realiza por jueces no profesionales o árbitros, o por órganos de carácter administrativo.

Poseedor derivado. Poseedor en relación a alguna cosa, la persona que ejerce sobre ella un poder de hecho derivado de algún acto jurídico.

Posesión. Poder de hecho ejercido sobre una cosa.

Preclusión. Imposibilidad de realizar un acto procesal, fuera del periodo, o estadio en que deba llevarse a efecto según la ley que lo regule.

Predio. Porción de terreno o edificio rustico o urbano.

Procedimiento ejecutivo. Conjunto de las formalidades procesales señaladas por el legislador para la tramitación del juicio ejecutivo.

Sanción pecuniaria. Pena o represión consistente en pago de dinero.

Servidumbre. Gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Tribunal. Órgano de jurisdicción destinado a la aplicación del derecho por la vía del proceso.

Unidad de propiedad exclusiva. En el condominio, el lugar perteneciente al condómino cuyo derecho le pertenece solamente a él.

Unidad privativa. Propiedad exclusiva.

Vetustez. Estado de deterioro causada por el tiempo, vg. La vetustez de un edificio.

BIBLIOGRAFÍA

ARCE Y CERVANTES, José. De los bienes. 2º edición. Editorial Porrúa México 1994.

AREAN DE DÍAZ DE VIVAR, Beatriz. El condominio. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires Argentina 1992.

BAILÓN BALDOVINOS, Rosalio. El derecho civil. “A través de preguntas y respuestas: obligaciones.” Editorial Sista. México 1999.

BARBERO, Domenico. Sistema de derecho privado. “Volumen II”. Traducción de Santis Melendo. Ediciones jurídicas Europa-América, buenos aires 1967.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones civiles. Editorial Oxford México. 1999.

BONNECASE julien. Elementos de derecho civil. “Tomo I”. Editorial Cárdenas. México 1985.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. Editorial Porrúa 3º edición México 1994.

DE IBARROLA, Antonio. Cosas y sucesiones. Cuarta reimpresión. Editorial Porrúa México 1999.

DE PINA, Rafael. Elementos de derecho civil mexicano. Editorial Porrúa México 1999.

DE RUGGIERO, Roberto. Instituciones de derecho civil, “tomo I, Introducción y parte general, derecho de las personas, derechos reales y posesión”. Editorial Reus. 1979.

DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho civil “parte general personas, cosas, negocio jurídico e invalidez”. Editorial Porrúa México 1998.

ENECERUS, Ludwing, Kipp y Wolf. Tratado de derecho civil. Editorial Bosch, España 1955.

MARGADANT, S. Guillermo Floris. El derecho privado romano. 6º edición. Editorial Esfinge México 1978.

GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo. Introducción al estudio del derecho. Vigésima Sexta Edición. Editorial Porrúa, México. 1999.

GONZÁLES RODRIGUES, Alfonso. Zonas prohibidas, fideicomisos y condominios “nueva colección de estudios jurídicos”. Editorial Jus México 1990.

GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El patrimonio “el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad”. Editorial Porrúa. México 1995.

GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. El condominio, “su constitución compraventa, y administración”. Editorial Trillas, México 1990.

KUMEROW, Gert. Derecho Civil, “Bienes y derechos reales”. Mc Graw Hill. Venezuela, 1997.

MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial Tomo III. Editorial Ediciones Jurídicas Grupo Amonza. Buenos Aires, Argentina.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Colección nuestros derechos “Derechos del propietario”. Cámara de diputados del honorable congreso de la unión, instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM. México 2002

MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de derecho. Editorial Porrúa. México 1997.

NAVAS, Raúl. Derechos reales de propiedad uso y goce. Editorial Oxford University Press. Argentina 1999.

OVALLE FAVELA, José. Derecho procesal civil. Editorial Oxford México 2006.

PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. Derecho romano I. Segunda edición. Editorial McGraw-Hill. México 1999.

PAYNO, Manuel. Tratado de la propiedad. Secretaría de la Reforma Agraria México 1981.

POIRIER, Pierre. Le propriétaire D´apartement. Editorial Bruxeles. Bélgica. 1977.

SELECCIONES Readers Digest. Mi abogado personal, “2000 preguntas y respuestas”. Readers Digest México. México 1991.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los contratos civiles y sus generalidades. Quinta edición. Editorial McGraw- Hill México 1995.

YUNGANO, Arturo R. Curso de Derecho Civil y Derecho Económico. “Teoría”. Ediciones Machi. Argentina Buenos Aires, 1994.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL.
LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, COMENTADA, CONCORDADA, Y CON JURISPRUDENCIA. IZQUIERDO ORTIZ, JUAN DE DIOS. EDITORIAL PORRÚA. CUARTA EDICIÓN MÉXICO 2004.
LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL
LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL.
LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.
LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL.
REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DEL DISTRITO FEDERAL.

DICCIONARIOS

CD. Diccionario Jurídico 2000, DJ2K. JUAREZ Carro, Raúl. Ediciones Raúl Juárez Carro. México 2000.
Diccionario de Derecho. DE PINA Vara, Rafael. Editorial Porrúa cuadragésima edición. México 2005.
DICCIONARIO Enciclopédico Hachette Castell. Ediciones Castell. España 1981.
DICCIONARIO Enciclopédico Larousse. Ediciones Larousse. España 1988. Tomol.
DICCIONARIO Enciclopédico Salvat Básico. Ediciones Salvat, editores. España 1985.
DICCIONARIO jurídico mexicano. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNAM. Editorial Porrúa. México, 2000.
DICCIONARIO razonado de legislación y jurisprudencia. ESCRICHE, Joaquín. Editorial Porrúa. Norbajacalifornia, Ensenada Baja California. 1974.

OTRAS FUENTES

INTERNET. Dirección <http://www.presidencia.gob.mx> consulta realizada en octubre de 2005.

INTERNET. Dirección <http://www.foxcontigo.presidencia.gob.mx> consulta realizada el mes de octubre de 2005

INTERNET. Dirección <http://www.derechoteca.ucb.edu.bo> consulta realizada en marzo de 2006

INTERNET. Dirección <http://www.jurisweb.com> Consulta realizada en marzo 2006

INTERNET. Dirección <http://www.juridicas.unam> Consulta realizada en noviembre de 2006

INTERNET. Dirección <http://www.prosoc.gob.mx> Consulta realizada en marzo de 2006.

INTERNET. Dirección <http://www.movimientoprovecino.org.mx> Consultas realizadas en febrero, abril, mayo, agosto, y noviembre, de 2006.

Información estadística proporcionada por la Procuraduría Social del Distrito Federal. Durante los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. El poder judicial “¿Qué es el Poder Judicial de la Federación?” cuarta edición agosto 2005.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Los juicios civiles. Tercera reimpresión febrero 2005.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. El sistema jurídico mexicano. Primera reimpresión marzo de 2004.