



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

LICENCIATURA EN DERECHO

**TRABAJO POR ESCRITO QUE
PRESENTA: MARLEN CARINA TORRES ALVAREZ**

TEMA DEL TRABAJO:

**LOS CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SU INJERENCIA EN
LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS EN FRACCIONAMIENTOS Y
UNIDADES HABITACIONALES QUE SE ENCUENTREN BAJO RÉGIMEN
CONDOMINAL EN EL ESTADO DE MÉXICO**

EN LA MODALIDAD DE: SEMINARIO DE TITULACIÓN COLECTIVA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO



FES Aragón

Nezahualcóyotl, Estado de México, 2010.



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.

Dedico esta tesina a, aquellas personas que me apoyaron para realizar mis estudios, a la Universidad Nacional por acogerme en sus Aulas, y darme la dicha de haber recibido Cátedra de grandes Profesores que durante mi estancia en ella me han dado una gran formación .

Un Agradecimiento especial para mi hija, Norma por ser tan Paciente, y por ser un motivo de fortaleza en mi vida.

Gracias, Mario, por tu apoyo incondicional, y tu amor.

A Marlen por su voluntad y su fuerza para lograr su objetivo.

A mi asesora la Licenciada Diana Selene por su gran Instrucción y paciencia.

A mis amigos y amigas por hacerme esta etapa universitaria tan agradable.

A Bertha, por haberme dado la vida y con ello la dicha de que este día lo este viviendo, como un gran día.

Gracias.

LOS CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SU INJERENCIA EN LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS EN FRACCIONAMIENTOS Y UNIDADES HABITACIONALES QUE SE ENCUENTREN BAJO RÉGIMEN CONDOMINAL EN EL ESTADO DE MÉXICO

	Pág.
ÍNDICE.....	I
INTRODUCCIÓN.....	V

CAPÍTULO 1

CONCEPTOS BÁSICOS Y GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

1.1 MUNICIPIO.....	1
AYUNTAMIENTO.....	2
1.2 PRESIDENTE MUNICIPAL.....	3
1.3 BANDO MUNICIPAL.....	4
1.4 CONDOMINIO.....	6
1.5 CONDÓMINO.....	7
1.6 CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	8

CAPÍTULO 2

BOSQUEJO JURÍDICO DEL CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....	11
2.2 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DEL ESTADO MÉXICO.....	11
2.3 LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO.....	12

2.4 REGLAMENTO DEL CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MEXICO.....15

CAPÍTULO 3

PROPUESTA PARA DETERMINAR LA INJERENCIA DE LOS CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LOS FRACCIONAMIENTOS Y UNIDADES HABITACIONALES QUE ESTÉN BAJO RÉGIMEN CONDOMINAL EN EL ESTADO DE MÉXICO

3.1 DISCREPANCIAS ENTRE LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y LA ASAMBLEA GENERAL CONDOMINOS.....22

3.2 NECESIDAD DE DETERMINAR LA INJERENCIA DE LOS CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LOS FRACCIONAMIENTOS Y UNIDADES HABITACIONALES QUE ESTÉN BAJO RÉGIMEN CONDOMINAL EN EL ESTADO DE MÉXICO.....24

3.3 ADICIÓN AL ARTÍCULO 50 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DELIMITAR LA INGERENCIA DEL CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA EN LOS CONDOMINIOS DEL ESTADO DE MÉXICO.....29

CONCLUSIONES.....32

FUENTES CONSULTADAS.....33

INTRODUCCIÓN.

En la presente investigación se toma como punto de partida que el principal problema que se percibe es el desconocimiento de las facultades, y límites de ambas figuras, y también la falta de atención y capacidad por parte de las autoridades para darle solución a las controversias que se presentan, por existir una contraposición de facultades entre el Régimen en Condominio y los Consejos de Participación Ciudadana, por ello, surge la inquietud de determinar la injerencia de los .Consejos de Participación Ciudadana, en fraccionamientos y unidades habitacionales que se encuentren bajo Régimen en Condominio en el Estado de México, de esta manera los vecinos no tendrán conflictos, que llegan a ser personales, por desconocer de manera, específica y clara, el marco legal de ambos Órganos Sociales.

Para el Derecho es importante que se encuentre una solución, a un conflicto determinado, y ésta debe ser justa, pronta, fundada y motivada, elementos que la misma ley marca, y con éste, se consigue que se le otorgue a la sociedad una Seguridad Jurídica, como la misma definición lo dice, es conjunto de normas jurídicas que regulan la vida del hombre en sociedad.

Es así, que partiendo de estos ideales, en la presente tesina, en el capítulo primero se realiza una breve explicación, sobre diversos conceptos, partiendo del título del capítulo que se denomina “Conceptos básicos y generalidades” del Municipio, se hace referencia a los conceptos fundamentales tales como: Municipio, Ayuntamiento, Presidente Municipal, condómino, y condominio, con lo anterior se pretende darle sentido al tema en materia, de manera breve y entendible se desarrolla cada uno de los conceptos, para que sea más claro el tema, además que serán conceptos utilizados de manera reiterada en el presente trabajo.

Para entrar al estudio y análisis de determinar la injerencia de los Consejos de Participación Ciudadana, en Condominios del Estado de México y tomando como ejemplo el Municipio de Ecatepec de de Morelos, es importante

saber su naturaleza jurídica, y es por eso, que el capítulo segundo denominado “Bosquejo Jurídico de los Consejo de Participación Ciudadana en el Estado de México”, en donde se menciona las diversas Leyes, que regulan los Consejos, se analiza su existencia jurídica, para con esto poder entender sus facultades y limitaciones y justificar su existencia en el Derecho.

Finalmente, en el capítulo 3 se hace la propuesta para la determinación de la injerencia de los Consejos de Participación Ciudadana en los fraccionamientos y Unidades Habitacionales que estén bajo régimen en condominio, en el Estado de México, tomando como punto de partida, las discrepancias entre las facultades del Consejo y la Asamblea General de Condóminos.

Por lo tanto, el beneficio es que solo habrá una sola autoridad facultada, por los vecinos y por la ley que regula la forma en que se encuentran constituidas sus viviendas, también deben conocer desde su integración hasta el fin de su constitución.

Los métodos de investigación utilizados fueron: Deductivo, Inductivo, Discursivo, Exegético. Hermenéutico; y la técnica de investigación aplicada en la presente tesina es la de campo y documental.

CAPÍTULO 1

CONCEPTOS BÁSICOS Y GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

1.1 MUNICIPIO

Dentro de las diversas definiciones que existen al respecto del municipio Humberto Martínez Oropeza, menciona que es una “...entidad pública que se convierte en un órgano de la administración indirecta del estado, por medio del principio administrativo de la descentralización”¹. Es interesante mencionar que el municipio es visto como una forma de control indirecto por parte del Estado. Tomando en cuenta que al ser descentralizado, el municipio puede administrarse por sí mismo.

El Municipio es la institución más antigua entre las que, en el orden político, administrativo y jurídico ha tenido la nación mexicana. Su historia empieza junto con la conquista española y es institución fundamental en la independencia de México, así como base de la organización política y administrativa del Estado que surge de la Revolución de 1910. El Municipio es un organismo descentralizado de la administración pública “ La descentralización territorial, es una forma de organización administrativa descentralizada, que tiene como finalidad la creación de una institución pública dotada de personalidad jurídica, patrimonio propio establecido por la constitución en su artículo 115...”².

Así, para Reynaldo Robles Martínez, el Municipio Mexicano, cuenta con tres elementos ya que es una institución política “una persona jurídica integrada por una asociación de vecindad asentada en una circunscripción territorial que es la base de la división política...”³.

¹OROPEZA MARTÍNEZ, Humberto, Administración Pública Municipal, estudio preliminar del Municipio libre, Editorial Trillas, México 1980, pág.21.

²ROBLES MARTÍNEZ, Reynaldo, El Municipio, 9ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2004 pág.26.

³Idem.

Retomando la idea anterior, la población se integra por las personas que habitan en un lugar determinado geográficamente que en consecuencia es el territorio y el gobierno; cuando por medio de representantes se crean las leyes. Para Gabino Fraga, el Municipio no constituye una unidad soberana dentro del Estado, ni un poder que se encuentra al lado de los poderes expresamente establecidos por la Constitución; “El Municipio es una forma en que el Estado descentraliza los servicios públicos correspondientes a una circunscripción territorial determinada”⁴. Mientras, para Jorge Fernández Ruiz, el Municipio goza de tres elementos esenciales, “la población va a ser un conjunto de personas relacionadas de manera más o menos permanente, que ocupa una zona geográfica ya determinada y además unidos por elementos culturales, políticos y sociales”⁵. Es importante hacer mención de los tres elementos fundamentales, que constituyen al Municipio, ya que estas tres figuras dan la pauta para la creación de normas.

1.2 AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento, es muy importante en el Municipio, ya que cabildan, para gestionar asuntos, sociales de forma democrática que tengan que ver con el Municipio, es decir son las autoridades que integran al Municipio. Por ello, se conceptualiza como la “corporación pública integrada por un alcalde o presidente municipal y varios concejales, constituidos para la administración de los intereses del Municipio”⁶.

Entonces, el Ayuntamiento tiene personalidad jurídica plena, es decir, se reconoce la capacidad legal para actuar en el ámbito jurídico, por lo que puede adquirir, poseer, enajenar bienes, celebrar contratos, explotar obras y servicios públicos, y contraer obligaciones. Además, esta capacidad no se encuentra limitada ni necesitada de la aprobación de otros entes en que se estructura la organización estatal. El Gobierno y Administración de los Municipios corresponde a los Ayuntamientos. Por

⁴FRAGA Gabino, **Derecho Administrativo**, 47ª edición, Editorial Porrúa, México, 2009 pág.220.

⁵FERNANDEZ RUIZ, Jorge, **Régimen Jurídico Municipal en Mexico**, 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003, pag.67.

⁶DE PINA VARA, Rafael. **Diccionario de Derecho**, 32ª edición Editorial Porrúa, México, 2003 pág.121.

tanto, la propia Constitución define a los Ayuntamientos como los órganos de gobierno y administración de los Municipios. Los Ayuntamientos están integrados por los Presidentes Municipales, síndicos y regidores. Según lo establece la Constitución, como máximo ordenamiento jurídico, le otorga atribuciones, estrictas para su buen funcionamiento, al expresar que el Municipio es la, “corporación permanente cuyas atribuciones se derivan de la constitución y se encuentran determinadas tomando en cuenta que le compete la dirección de la vida municipal”.⁷.

De lo anterior, se desprende que el Ayuntamiento sin duda, es el órgano principal, que va a integrar a un Municipio, y tendrán facultades expresas además “El Gobierno de los Municipios recae en un Ayuntamiento, se trata de una función Colegiada, y tienen facultades que les otorga, la Constitución General de la República, la Constitución local, la Ley Orgánica Municipal, sus facultades son tres, materialmente legislativas, ejecutivas, y materialmente jurisdiccionales.”⁸.

Así, el Municipio es administrado por el Ayuntamiento, y sus integrantes, se designan por elección popular directa, mediante el voto de los ciudadanos “el ayuntamiento constituye un cuerpo deliberante con facultades no solo de carácter consultivo, sino principalmente con facultades de decisión “⁹.

1.3 PRESIDENTE MUNICIPAL

Todo Municipio está regido por un Ayuntamiento, y éste, por el Presidente Municipal, el cual funge como autoridad máxima en el Municipio, en colaboración con los, síndicos, regidores, y demás servidores públicos y empleados del Ayuntamiento, “el presidente municipal es un funcionario de elección popular directa, permanece en su cargo por regla general tres años...”¹⁰.El Presidente Municipal, es un funcionario, que tiene a su cargo la administración del Municipio y se auxilia de las diferentes direcciones, para un buen manejo de recursos, además es considerado como un:

⁷ Idem.

⁸ ARTEAGA NAVA, Eliasur, Derecho Constitucional, 2ª edición, Editorial Oxford, México, 2004 pág.500.

⁹ Ibídem, pág.501.

¹⁰ Ibídem, pág. 504.

“funcionario público coadministrativo que preside un ayuntamiento municipal”¹¹. Luego, se deduce que, como máxima autoridad de un Municipio el Presidente Municipal tiene que acatar, las disposiciones legales, en las cuales se encuentre establecidas sus funciones y obligaciones, tiene que actuar con rectitud, con ética, tiene que ser imparcial, actuar con decoro, sin tener preferencia por partidos políticos. “primer ministro, funcionario o particular que en un grupo colegiado (asamblea, tribunal, consejo, comisión, junta etc.) dirige las deliberaciones y asume la dirección y coordinación”¹².

Así, el Presidente Municipal no solo es un representante popular, es alguien que va a tener que administrar, proponer, además de ejecutar las decisiones y acuerdos tomados por el ayuntamiento los cuales van a ser dirigidos a la satisfacción de las necesidades de la población.

Por su parte, Gabino Fraga refiere que el sistema de legislación mexicana, los órganos de representación del Municipio está constituido por Ayuntamiento y el Presidente Municipal, “el presidente Municipal viene a ser el órgano ejecutivo por medio del cual se realizan los acuerdos del Ayuntamiento”.¹³.

1.4 BANDO MUNICIPAL

En sentido amplio, el Bando Municipal es un ordenamiento interno que elabora el Ayuntamiento, de un Municipio, para seguir ciertas normas, también vienen plasmadas las sanciones “A los cuerpos normativos, que emanaban de los Ayuntamientos, para distinguirlos de las Leyes que provenían de las Cortes se les llamaba Ordenanzas u Ordenanzas Municipales...”¹⁴, en la actualidad, a esos complejos normativos se les denomina Bandos o Bandos de Policía y Buen Gobierno. En ese tenor de ideas, la autoridad Municipal es la facultada para la proclamación del

¹¹ PALOMAR DE MIGUEL Juan, Diccionario para Juristas Tomo II, 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003, pág. 1237.

¹² DE PINA VARA Rafael, op.cit., pág. 415.

¹³ FRAGA Gabino, op.cit., pág. 224.

¹⁴ ARTEAGA NAVA, Eliasur, op.cit., pág. 540.

Bando Municipal, “proclama de autoridad administrativa o militar hecha en forma solemne, verbalmente o por documento escrito fijado en lugares públicos, mediante la cual se hace saber a los habitantes de un territorio o población una orden que deben acatar o una conducta a la que quedan sometidos temporalmente, bajo la amenaza de una sanción en caso de desobediencia”¹⁵.

Es importante señalar que el Bando Municipal es un conjunto de normas de carácter general, abstracto, impersonal y obligatorio. La Constitución Federal en su artículo 115 fracción II le señala al Ayuntamiento, la de expedir Bando de Policía y Buen Gobierno y Reglamentos, a efecto de lograr el cumplimiento de sus fines, para la organización y prestación de los servicios públicos y garantizar la tranquilidad y seguridad de las personas y sus bienes, así como la moralidad, seguridad y salubridad pública.

De lo anterior se deduce, que un Bando Municipal es una disposición o mandato publicado por orden superior. Los bandos pueden ser gubernativos o militares. Los primeros son dictados por la autoridad gubernativa del orden civil; y los segundos por una autoridad militar y al frente de tropa, para que todos se enteren de la disposición.

En relación con los Bandos de Policía y Buen Gobierno se establece un principio para garantía de los ciudadanos en general. El Bando tiene por objeto establecer las normas generales básicas para orientar el régimen de gobierno, la organización y el funcionamiento de la administración pública municipal; así como preservar, mantener y conservar el orden público, la seguridad y tranquilidad de las personas y el exacto cumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en él y en los demás Reglamentos Municipales.

El Presidente Municipal procurará la mayor difusión del presente Bando y demás ordenamientos legales de la Administración Pública Municipal, propiciando entre la comunidad el mayor conocimiento de nuestras normas jurídicas, de lo anterior se deduce que, los Bandos son de observancia general y obligatoria para las autoridades,

¹⁵DE PINA VARA Rafael, *op.cit.*, pág.123.

los vecinos, los habitantes, los visitantes y transeúntes de los Municipios del Estado de México, sus infracciones tienen que ser sancionadas conforme a lo que establezcan las propias disposiciones municipales.

Los miembros del Ayuntamiento de los Municipios del Estado de México, tienen capacidad plena sobre el territorio de su competencia para decidir sobre su organización política, administrativa, económica, social, cultural, protección ecológica y regular la actividad industrial, comercial y de servicio que presten los particulares. El presidente municipal es el órgano ejecutor de las decisiones que hayan surgido en el Ayuntamiento.

1.5 CONDOMINIO

El condominio, es aquella situación que se da cuando varias personas participan en la propiedad de un bien inmueble, pero cada uno es copropietario, aunque hay áreas comunes, también hay áreas privadas, es compartir solo aquellas que son comunes, y que sean solo de su propiedad aquellas que la Ley establece como privadas por eso se define como la “participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa. Propiedad en condominio”¹⁶. Así, grosso modo se deduce que, condominio, es la situación en la cual, la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. por extensión, algunos autores denominan así a un inmueble bajo el régimen de horizontal. En el condominio es importante regular la forma en que los copropietarios van a tomar las decisiones con respecto a la propiedad que tienen en común., pueden darse relaciones de mancomunidad o de solidaridad. También es importante regular los casos de extinción de la copropiedad y disolución de la comunidad de bienes. “dominio de algo que pertenece a dos o más personas en común”¹⁷.

El Régimen en Condominio, es de copropiedad, y se define como: cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho

¹⁶Ibide.

¹⁷PALOMAR DE MIGUEL Juan, Diccionario para juristas, Tomo I, 4ª edición, Editorial Porrúa, México 2003, pág.351.

de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota. “Al conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina, unidad Condominal. Así, los condominios se clasifican de acuerdo al funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes los condominios pueden ser:

a) Simple: cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad Condominal, o;

Compuesto: cuando una parte de sus áreas comunes y obras de unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.

b) En atención a la distribución de las áreas privativas y comunes el condominio puede ser:

Horizontal: cuando a cada condómino le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones.

Vertical: cuando la totalidad del predio es bien común

Mixto: cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.”¹⁸.

1.6 CONDÓMINO

Serán aquellas, personas que viven en un lugar, en el cual hay copropiedad de un bien inmueble, este reúne ciertas características, y es denominado condominio, en el cual se comparten áreas en común, son dueños de un bien inmueble indiviso,

¹⁸ ARTEAGA GARCÍA, Mayra, condominio <http://www./civil/civil.shtml?monosearch,domingo> 11 abril, 06:39pm.

pero comparten, lo que se denomina área común, como puede ser un parque, o canchas de juegos de pelota”codueño, propietario, participativo de un condominio”¹⁹.

Por lo anterior se deduce que un condómino, es un copropietario, o un codueño, esto hace pensar en que es dueño, pero no en su totalidad, tiene que respetar la parte del bien inmueble que no le pertenece, por lo que se define condómino como, “del latín, cum, con, y dominus, señor, der. Codueño”.²⁰ Así, pues, se aplica el término copropiedad a la persona que tiene una cosa en copropiedad con otra u otras personas, un ejemplo podría ser los dueños de los pisos de un bloque son copropietarios del edificio.

El condómino del bien inmueble en régimen condominal, debe de tener en cuenta que es importante que entienda sus límites en cuanto a la copropiedad, ya que se evitarían muchos conflictos sociales, y además de incurrir en faltas a la Ley de Propiedad en Régimen Condominal del Estado de México, que los regula, y hacerse acreedores a sanciones.

1.7 CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Para hablar de Consejos de Participación Ciudadana es importante resaltar la importancia, que tiene su integración y su funcionamiento, como órgano auxiliar de su comunidad ante la autoridad, la participación ciudadana, implica un involucramiento activo del ciudadano en el proceso de gestión social ante la autoridad, a tenor del cual las instituciones locales de poder producen las decisiones encaminadas a resolver los problemas comunitarios, por lo que esta participación puede ser más efectiva si el municipio posee los niveles adecuados de competencia y atribuciones que le permitan cumplir con eficacia su función de satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad, con de la participación de los ciudadanos y su facultad de autoridad auxiliar.

La participación ciudadana es un derecho fundamental de los gobernados sirve como apoyo a las actividades de gestión y administración de los órganos de gobierno,

¹⁹PALOMAR DE MIGUEL Juan, *op.cit.*, pág51.

²⁰Diccionario de la Real Academia Española, Tomo I, 21^a edición, Editorial Espasa Calpe, S.A, España, 1999, pág.535.

para efecto de hacer eficiente su ejercicio, y es la primordial causa de la formación de órganos auxiliares. La participación ciudadana obedece a la facultad soberana que posee la población, para que de forma organizada racional y consciente los ciudadanos se reúnan con el propósito de satisfacer necesidades o alcanzar objetivos comunes para lograr su propio desarrollo y mejorar sus condiciones de vida.

Siguiendo en este orden de ideas, la palabra ciudadanía proviene del latín civitas, que fue la organización jurídico-política de los romanos entendiendo por ciudadano etimológicamente, la pertenencia de un individuo hombre o mujer- al grupo social estructurado políticamente y, diríamos hoy, dotado de soberanía, “es la persona que goza de todos los derechos que le confiere el *ius Civitatis*”²¹. Un elemento importante de la ciudadanía es el hecho jurídico que confiere facultades políticas al gobernado que se encuadra en el supuesto.

De acuerdo al Reglamento de Participación Ciudadana, en el Artículo Primero indica que los consejos de participación ciudadana son, auxiliares entre la relación de los habitantes de un municipio, y las autoridades del ayuntamiento, son un enlace, para una mejor administración de los servicios públicos, los cuales son administrados por las diferentes direcciones, por ello son considerados como órganos de comunicación y colaboración entre la comunidad y las autoridades.

Es así, que esta figura forma parte de la administración del Municipio, y es, por medio del ayuntamiento que son las autoridades facultadas por el Estado para sus reglamentos, formar sus órganos auxiliares, como lo son los Consejos de Participación Ciudadana, las legislaciones internas como el Bando, en el cual también se formaliza la existencia de los consejos, y da los lineamientos que se deben de seguir los consejos por ello es facultad del ayuntamiento expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del municipio, que sean necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos y, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones; Convocar a elección de delegados y subdelegados municipales, y de los miembros de

²¹PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo, Derecho Romano, 3ª edición, Editorial McGraw Hill, México, 2004, pág.39.

los consejos de participación ciudadana. Lo anterior con los lineamientos establecidos en la Ley Orgánica del Estado de México en el Capítulo Quinto donde Menciona, que los Consejos son órganos auxiliares en su artículo sesenta y cuatro.

Asimismo, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México en su artículo setenta y tres refiere que una vez que las autoridades de manera formal, le otorgan al consejo personalidad jurídica, es la autoridad mediante convocatoria pública la que informa a la comunidad, que pueden como vecinos organizar dichos Consejos, aunque se formen más de uno, solo se registrará uno por colonia, el cual debe ser electo por sus vecinos y estos estarán conformes con los integrantes del Consejo, serán constituidos por un presidente, un secretario, un tesorero y dos vocales, cada uno tendrá su suplente, los integrantes de las planillas de los Consejos de Participación Ciudadana, tendrán requisitos, pero sus facultades son limitadas, ya que no son autoridades.

Son un enlace entre su comunidad y ayuntamiento, y las autoridades serán las encargadas de otorgarles los nombramientos que los acrediten como autoridades auxiliares los consejo de participación ciudadana municipal se integrará hasta con cinco vecinos del municipio, con sus respectivos suplentes; uno de los cuales lo presidirá, otro fungirá como secretario y otro como tesorero y en su caso dos vocales. Tal como lo dicta la Ley Orgánica del Estado de México en su artículo sesenta y cuatro, en donde los reconoce como organismos sociales y en artículo setenta y cuatro, donde le otorga las atribuciones para los cuales fueron creados.

CAPÍTULO 2

BOSQUEJO JURÍDICO DE LOS COSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ESTADO DE MÉXICO

2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Para fundamentar los consejos de participación; es necesario partir del municipio el cual tiene su fundamento, en el artículo 115 constitucional; respecto al párrafo segundo a la letra indica:

“Artículo 115...Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley, los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas Jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal”(sic)

Con lo anterior, se puede ver que el municipio tiene su propia normatividad jurídica, según se dé el caso de las comunidades que necesiten la creación de estos órganos auxiliares, en la administración de sus conjuntos vecinales.

2.2 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DEL ESTADO MÉXICO

En el capítulo tercero, de las atribuciones del ayuntamiento en su artículo 123, fracciones I y II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de México dice:

“Artículo 123.Los ayuntamientos desempeñarán dos tipos de funciones:
I.-Las reglamentarias, para el régimen de gobierno y administración del municipio; y...”

Después de ver las fracciones anteriores, se entiende que los Consejos de Participación Ciudadana son regulados por las atribuciones que la ley en comento le otorga a la figura del ayuntamiento, donde es conveniente mencionar que en la fracción primera, del artículo 123, los ayuntamientos desempeñan las funciones reglamentarias para el régimen de gobierno y la administración del municipio, por otra parte, el artículo 124 de la Ley en estudio, indica:

“Artículo 124. Los ayuntamientos expedirán el Bando Municipal, que será promulgado y publicado el 5 de febrero de cada año, y todas las normas necesarias para su organización y funcionamiento, conforme a las previsiones de la Constitución General de la República, de la presente Constitución, de la Ley Orgánica Municipal y demás ordenamientos aplicables”

Por ende, en el precepto anterior es aplicable al tema de la presente tesina por que establece, que la ley estatal, faculta al ayuntamiento para la realización de sus leyes, y reglamentos, respetando lo establecido en la Constitución Federal y a las atribuciones que esta le otorga para el funcionamiento de la buena administración municipal, la cual se ve reflejada con la creación de los consejos de participación en los municipios del Estado de México.

2.3 LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO

En el capítulo quinto, artículo 64, fracción segunda, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México se encuentra regulado al Consejo de participación ciudadana, como un organismo nombrado por el ayuntamiento para realizar funciones sociales, numeral que a la letra dice:

“Artículo 64.- Los ayuntamientos, para el eficaz desempeño de sus, funciones públicas, podrán auxiliarse por:

...
II. Consejos de participación ciudadana”

Retomando la fracción anterior, el Consejo de Participación Ciudadana, es un auxiliar, para la gestión, promoción y ejecución de los planes municipales, son el enlace auxiliar de los vecinos y el ayuntamiento, su integración es hecha bajo criterios de las autoridades municipales, la comunidad es enterada, mediante una convocatoria que da a conocer la autoridad municipal y se prosigue a la integración de la planilla, la cual tiene que ser registrada, una vez registrada, se checa si es planilla única o si hay mas registros de planillas en esa colonia, de ser única se tomará en cuenta el parecer de los vecinos, de estar de acuerdo se les otorga el acta constitutiva, y si son varias se van a elección en su colonia y después cuando solo haya una, se otorga el acta constitutiva, posteriormente la planilla tendrá que ser presentada a las autoridades y a su comunidad, la autoridad les otorga un nombramiento, el cual los acredita como presidente, secretario tesorero o vocal.

Asimismo, en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Estado de México, se precisa la forma en que los consejos se van a formar, de cuantos integrantes se compondrá , de sus funciones y del puesto que van a ocupar, se menciona que estos representantes tienen que ser electos por sus vecinos, las fechas de las convocatorias también están establecidas en este ordenamiento y de las fases de la misma, también hace referencia a que si los vecinos ya formaron parte del consejo anterior ya no pueden postularse para el nuevo consejo, precepto la letra estatuye lo siguiente:

“Artículo 73.- Cada consejo de participación ciudadana municipal se integrará hasta con cinco vecinos del municipio, con sus respectivos suplentes; uno de los cuales lo presidirá, otro fungirá como secretario y otro como tesorero y en su caso dos vocales, que serán electos en las diversas localidades por los habitantes de la comunidad, entre el último domingo del mes de octubre y el 15 de noviembre del año de la elección del ayuntamiento, en la forma y términos que éste determine en la convocatoria que deberá aprobar y publicar el ayuntamiento en los lugares más visibles y concurridos de cada comunidad, cuando menos quince días antes de la elección. El ayuntamiento expedirá los nombramientos respectivos firmados por el presidente municipal y el secretario del ayuntamiento, entregándose a los electos a mas tardar el día en que entren en funciones, que será el día uno de diciembre del mismo año. Los integrantes del consejo de participación ciudadana que hayan participado en la gestión que termina no podrán ser electos a ningún cargo del consejo de participación ciudadana para el periodo inmediato siguiente.”(sic)

Por otra parte, el artículo 74 de la Ley en comento en su fracción primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, se refiere a las atribuciones que la ley otorga al consejo como un órgano de colaboración entre la ciudadanía y las Autoridades Municipales, tales como:

- Promoción de la participación ciudadana en su comunidad.
- Coadyuvar con las autoridades para un mejor desempeño como gestores de los servicios públicos.
- Proponer mediante un plan el cual presentaran ante las autoridades, mejoras y proyectos para beneficio de la comunidad,
- Participar en los programas municipales que sean para beneficiosos para la comunidad.
- Informar sobre las actividades que han realizado mediante su desempeño como consejo, en un periodo de tres meses.

Asimismo, el Reglamento de participación menciona que los integrantes pueden ser removidos del cargo que les fue conferido, por las autoridades, esto tiene que ser con el consentimiento de sus vecinos mediante votación, pero aunado a ello, se tiene que expresar las razones que tienen para pretender que se les remueva el cargo a los representantes de su colonia: en el reglamento el artículo 76, menciona que los integrantes de dicho consejo podrán ser removidos bajo causa justa por las autoridades, y a la letra menciona lo siguiente:

“Artículo 76.- Los miembros de los consejos podrán ser removidos, en cualquier tiempo por el ayuntamiento, por justa causa con el voto aprobatorio de las dos terceras partes y previa garantía de audiencia, en cuyo caso se llamará a los suplentes”

Con lo anterior, se deduce que los únicos facultados para integrar, y otorgarle atribuciones, al Consejo de Participación Ciudadana, es la autoridad municipal, ya que su integración es por motivos sociales, es una ayuda al cumplimiento de las funciones de los servidores públicos que conforman el ayuntamiento, por ello, son las

autoridades los responsables directos de estos organismos, de su creación, su forma de trabajo y de la mediación de los conflictos que se pudieran llegar a suscitar y hacer que sean los suplentes los que sigan otorgando la gestión a los vecinos.

2.4 REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MÉXICO

Los Consejos de Participación Ciudadana son órganos, públicos, las atribuciones son variadas, sin embargo, coinciden en que su misión es: atender oportunamente las necesidades sociales de la comunidad a través de una comunicación eficaz y personalizada que fomente la participación y autogestión de los ciudadanos.

La participación ciudadana institucionalizada, consagrada en ordenamientos legales y normativos, aprobados por los poderes del Estado, señalan la forma de involucramiento de la sociedad en las tareas del gobierno. Cuando un gobierno incorpora a los ciudadanos a la toma de decisiones que afectan a su calidad de vida, sobre todo en lo que tiene que ver con la gestión municipal, esto tendrá resultados en la evaluación de los niveles de eficacia del gobierno y se acercará a constituirse en un buen gobierno municipal. En el capítulo primero, artículo 1º del Reglamento de Participación Ciudadana de Ecatepec, se encuentran las disposiciones generales del Consejo de Participación y a la letra estatuye:

“Artículo 1º.- El presente ordenamiento es de interés público y de observancia general, tiene por objeto fomentar, promover y establecer los instrumentos que permitan la organización y funcionamiento de las diversas formas de participación ciudadana, así como a las autoridades auxiliares de la administración pública municipal y consejos de participación ciudadana, atendiendo a los objetivos y programas de beneficio general delineados por el h. ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, estado de México”

Del precepto anterior, se infiere que el consejo, atiende los objetivos y los programas de beneficio, siguiendo los lineamientos que le otorga el mismo ayuntamiento, como ente de enlace entre la comunidad y el ayuntamiento, pero este enlace es de carácter social, además de que deja en claro que hay un reglamento, en

donde se establece el funcionamiento, y organización. Cabe mencionar que el artículo 2º, describe al Consejo de Participación Ciudadana, como una actividad organizada, que se da entre la ciudadanía se organiza y se autodenomina consejo y es un coadyuvante de la autoridad en su localidad, numeral que a la letra dice:

“Artículo 2º.-Para los efectos de este reglamento, se entenderá por participación ciudadana la actividad organizada que desempeñan los vecinos del municipio de Ecatepec de Morelos, a través de la cual se promueve la interacción con el gobierno municipal, en aras de fomentar el bienestar social y que se realiza mediante diversas formas de organización, expresión y comunicación.”

Asimismo, la autoridad también tiene delimitado, que los consejos solo podrán auxiliar en asuntos de gestión que tengan que ver con los planes municipales, y no pretender adquirir o realizar facultades que nos les fueron otorgadas expresamente, deben de ser respetuosos de lo que la ley les confiere, al respecto el artículo 4º dice:

“Artículo 4º.- Para la gestión, promoción y ejecución de los planes y programas municipales en las diversas materias, el H. Ayuntamiento podrá auxiliarse de Consejos de Participación Ciudadana Municipal”

Con lo anterior, se desprende que las facultades tanto de las autoridades como del consejo de participación ciudadana están plasmadas, en las legislaciones antes mencionadas. Y que solo se les reconoce la participación para, hacer gestión, de los planes que el municipio brinde a la comunidad estas instituciones son un interlocutor del gobierno y un aparato de representación de los habitantes del municipio, no se establece con precisión cómo habrá de cumplir sus funciones y entonces corresponde a cada gobierno municipal implementar su regulación. El artículo 10º del reglamento de Participación Ciudadana dice a la letra:

“Artículo 10º.- Las autoridades auxiliares y los consejos de participación Ciudadana de la administración pública municipal tienen exclusivamente las facultades que en forma expresa les conceden la ley orgánica municipal del estado de México, el bando municipal, este reglamento y, en su caso, aquellas que determine el h. ayuntamiento, sin que se entiendan permitidas otras facultades por falta de restricción expresa”(sic)

El artículo 11° menciona como es el método de elección de los consejos, el cual primeramente es mediante una convocaría que es realizada por el ayuntamiento, los vecinos son los encargados de votar por sus representantes y es la autoridad la responsable de informar acerca del día y la hora en que será difundida la convocatoria, así como el día de su publicación, numeral que a la letra indica:

“Artículo 11°.- El H. ayuntamiento determinará la fecha y procedimiento para elegir a los delegados y a los consejos de participación ciudadana, lineamientos que dará a conocer a la ciudadanía a través de la convocatoria que al efecto publique la autoridad municipal, en los plazos que señala la Ley Orgánica Municipal del Estado de México”

Asimismo, la autoridad municipal, respetará los plazos establecidos, para realizar las convocatorias en el municipio, ya que no se podrán aquellas planillas, que no cumplan con su registro en tiempo y forma, lo cual se encuentra establecido en el artículo 18, del Reglamento de Participación Ciudadana mismo, que a la letra dice:

“Artículo 18°.-La convocatoria para la elección municipal de delegados, subdelegados y consejos de participación ciudadana que emita el H. ayuntamiento, deberá ser publicada en los plazos que señala la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.la convocatoria deberá publicarse en los lugares más visibles y concurridos de cada comunidad”(sic)

Cabe mencionar que la ley, además de establecer como medio de difusión la convocatoria, y los requisitos de forma de la misma, también determina, como será la elección, cuantas clases de elección hay y como serán formalizadas. La Ley en comento en el artículo 19 menciona lo siguiente:

“Artículo 19°.- El presente reglamento contemplará los siguientes tipos de elección: asamblea comunitaria, elección mediante voto libre, directo y secreto, y designación por la autoridad municipal, los cuales se llevarán a cabo de la siguiente manera:

I. Asamblea comunitaria.- se verificará en aquellas comunidades donde se registre una sola planilla, el consejo distrital convocará a los ciudadanos de la comunidad a la celebración de una asamblea pública, con el propósito de ratificar mediante voto directo a la planilla propuesta.

II. Elección mediante voto libre, directo y secreto.- se realizará en aquellas comunidades en donde se registraron dos o más planillas, el consejo distrital instalará una mesa receptora de votos para determinar la voluntad de los ciudadanos.

III .Designación por la autoridad municipal.- operará en aquellas comunidades en donde no se registró ninguna planilla, por lo que será facultad del gobierno municipal designar a las autoridades correspondientes, a efecto de que éstas cuenten con representación y gestoría”(sic)

Con el dispositivo anterior los consejos tienen determinado tiempo para entrar en vigor, una vez que se les ha entregado su acta constitutiva, y también, cuánto tiempo duran en su cargo ya que al ser el ayuntamiento el encargado de suministrar servicios es lógico suponer que la duración de los consejos será el tiempo que dure la administración que los constituyó. El artículo 20 del Reglamento de Participación Ciudadana dice a la letra:

“Artículo 20.- Los delegados y subdelegados municipales, así como los miembros de los consejos de participación ciudadana entrarán en funciones a partir del momento en que rindan la protesta respectiva y durarán en su cargo tres años, desempeñando el mismo en forma honorífica”

Asimismo, el ayuntamiento por medio de sus autoridades, se encargan de presentar la planilla que fue electa a la comunidad y le dan formalidad, entregándoles un nombramiento el cual es firmado por el presidente municipal, y el secretario del ayuntamiento. El reglamento de participación ciudadana en el artículo 22 que a la letra dice:

“Artículo 22.- El Ayuntamiento expedirá los nombramientos que acrediten a los vecinos electos o designados para los cargos correspondientes, los cuales deberán ser firmados por el presidente Municipal y el secretario del h. ayuntamiento”

Del artículo anterior se desprende que, las autoridades a manera ejemplar darán a conocer a los integrantes de la planilla a la comunidad, dándoles el nombramiento que les corresponda y además la categoría de auxiliares en la gestión municipal y con su firma formalizan y ratifican a los integrantes como miembros

legítimos de los consejos de participación ciudadana. El artículo 23 del Reglamento en comento a la letra dice:

“Artículo 23.- Una vez que tomen posesión delegados y subdelegados municipales auxiliares y los consejos de participación ciudadana, serán presentados por el presidente municipal ante los servidores públicos responsables de las diversas dependencias municipales, a efecto de que se les brinden las facilidades necesarias para el mejor desempeño de su cargo, privilegiando el diálogo y acercamiento con la ciudadanía”(sic)

En el Reglamento en estudio artículo 37 se encuentran establecidas las finalidades de la formación del Consejo de Participación las cuales son concisas en cuanto a que son un enlace de gestión, promueven la participación de sus vecinos, y al satisfacer las necesidades de sus comunidades los lazos de convivencia se solidifican y dice a la par:

“Artículo 37.- Los consejos de participación ciudadana tienen las siguientes finalidades:

- I. Ser el enlace entre la ciudadanía y el h. ayuntamiento en la gestión, promoción y ejecución de los planes y programas municipales;
- II. Promover la participación ciudadana en la realización de los planes Programas municipales, así como coadyuvar para el eficaz cumplimiento de los mismos; y
- III. Fortalecer los lazos de solidaridad vecinal y el espíritu cívico social.”(sic)

Con base en el dispositivo anterior, se entiende que los consejos de participación ciudadana pueden ser integrados para la gestión de programas municipales, además de fortalecer los lazos entre la comunidad y el ayuntamiento. Asimismo, se deduce que en la integración de los consejos tienen derecho a participar los vecinos Ecatepecenses, cumpliendo lo establecido por la ley orgánica, el bando municipal y el reglamento de participación ciudadana.

Cabe aclarar que, Ecatepec de Morelos, está constituido territorialmente por, localidades como: ciudad Ecatepec, los pueblos, rancherías, ejidos barrios fraccionamientos y colonias, en las cuales solo podrá integrarse un solo consejo de participación ciudadana, la integración estará conformada por, un presidente, un secretario, un tesorero y dos vocales, los cuales tendrán que cubrir los requisitos que

establece la convocatoria, y se encuentran regulados en el artículo 42 del Reglamento de Participación Ciudadana y son los siguientes:

- Para ser integrante de la planilla de Consejo de Participación es requisito indispensable ser Mexicano, y contar con capacidad de ejercer. Así como saber leer y escribir.
- Haber vivido los últimos tres meses, antes de la elección en la comunidad donde se forme el Consejo de Participación.
- No tener antecedentes penales, o estar sujeto a proceso, durante y después de la formación de la planilla, tiene que ratificar su aceptación como miembro de la planilla con su firma
- Y por ultimo y no menos importante no haber estado como integrante propietario, en un consejo anterior al que se está formando.

En el artículo 43, en todas y cada una de sus fracciones se encuentran establecidas las facultades y obligaciones que debe de cumplir el Consejo de Participación Ciudadana, cabe aclarar que dichas funciones son como órgano auxiliar, delimita su responsabilidad, pero no a los integrantes de la planilla como lo son el presidente, el secretario, tesorero y los vocales los cuales tienen atribuciones expresas y claras en cuanto a su participación, las cuales tienen que ser dadas a conocer por las autoridades municipales a través de foros o pláticas en las comunidades y son las siguientes:

- Los Consejos de Participación Ciudadana, se ajustaran al marco normativo que los regula y acatar las disposiciones del Reglamento de Participación Ciudadana. Tendrán que actuar de buena fe y procurando el bienestar social.
- Realizan un plan de trabajo, el cual es presentado a las autoridades, en el cual constara la gestión social del Consejo, el cual lo entregara el presidente, y deberá ser entregado en los primeros veinte días del primer mes de cada año.

- El Consejo, vigila que se cumpla en su comunidad con los planes y gestiones aprobadas por el ayuntamiento y que sean beneficiosas a su comunidad.
- Elaboran, un diagnóstico sobre las necesidades de su vivienda, para darle solución, pueden proponer al ayuntamiento medidas para que el servicio de gestión social sea más eficiente.
- Cuando haya discrepancias por límites territoriales en las localidades deberán de presentar documentos necesarios para poder delimitar, la propiedad y resolver los conflictos.
- El Consejo no tiene la autoridad de percibir dinero, pero sí la comunidad lo necesita la Secretaría de Gobierno autoriza para que el Consejo por medio de actividades sociales recabe dinero, y lo use en mejoras de la comunidad, estas actividades deben pagar sus respectivos impuestos.
- La contraloría municipal tiene la función de efectuar auditorías al Consejo y éste tendrá que responder ante la autoridad, mostrando los documentos que le soliciten, en caso de no presentarlos se harán merecedores de las sanciones que la misma ley antepone ante estos hechos. La contraloría Municipal es el órgano encargado de recibir las quejas que se presenten, ante la inconformidad de las funciones de las Autoridades Municipales o de los organismos sociales auxiliares como el Consejo de Participación si hubiera algún incumplimiento o abuso, la Autoridad pertinente dará respuesta y solución a la controversia que se presente.

CAPÍTULO 3

PROPUESTA PARA DETERMINAR LA INJERENCIA DE LOS CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LOS FRACCIONAMIENTOS Y UNIDADES HABITACIONALES QUE ESTÉN BAJO RÉGIMEN CONDOMINAL, EN EL ESTADO DE MÉXICO

3.1 DISCREPANCIAS ENTRE LAS FACULTADES DEL CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

La problemática de que los Consejos de Participación Ciudadana, en el Estado de México, también se constituyan en fraccionamientos y unidades habitacionales que estén bajo Régimen Condominal, es la confusión que causa en los vecinos no saber cuáles son las facultades que tiene por un lado la Asamblea General de Condóminos y por otro el Consejo de Participación Ciudadana, ya que la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de México es expresa en cuanto a las características los condominios, los cuales están regulados por la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de México, la cual establece las bases para regular la constitución, funcionamiento, modificación administración y extinción del régimen de propiedad en condominio los cuales tienen como ordenamiento máximo la Ley citada con anterioridad, la cual describe las clases de condominios, como pueden ser horizontales, verticales o mixto, asimismo, establece que los condominios serán administrados por una asamblea general de condóminos, la cual tiene carácter de órgano máximo de decisión en un condominio, esta será formada por los condóminos y será la asamblea la encargada de regular los conflictos que se den dentro del condominio, la asamblea tendrá la obligación de realizar un reglamento interior de condominio en el cual se establecerán las normas mínimas a acatar por los condóminos, serán acuerdos establecidos por ellos mismos.

Una vez que se haya elegido a los integrantes de la Asamblea y que éstos sean ratificados por los demás condóminos como sus representantes, deberán formalizar mediante acto notarial su integración como representantes del condominio, para darle formalidad y se acredite la personalidad jurídica, que adquieren como Asamblea General de Condóminos. Ya que si no es protocolizada la Asamblea carecerá de Personalidad Jurídica.

Los Condominios serán administrados por un Comité de Administración o por un administrador que designará la Asamblea General, por el tiempo que ésta determine, salvo cuando la designación recaiga en un condómino, en cuyo caso durará en el cargo de uno a tres años, según disponga la asamblea como órgano máximo en el condominio, una vez que sea nombrado el Comité de Administración tiene las facultades y atribuciones que la ley le confiere para ser administrador del condominio.

El Comité tiene facultad para gestionar ante los ayuntamientos la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio, esto reafirma que los Consejos de Participación Ciudadana no tienen razón de ser en condominios, ya que su órgano interno, también funge como enlace entre su comunidad y el ayuntamiento, mientras que la Ley General de Propiedad en Condominio del Estado de México, lo reafirma en su artículo 18º, mismo que expresa a la letra, lo siguiente:

“Artículo 18.- Los condominios de la naturaleza que estos sean podrán ser administrados por un Comité de Administración o por un Administrador que designara la asamblea general, en cuyo caso durara en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea. El Comité de Administración se podrá integrar de la siguiente forma:

- I.- Un Presidente.
- II.- Un Vicepresidente.
- III.- Un Secretario.
- IV.- Un Tesorero
- V.- Tres Vocales”

Además de este ordenamiento legal en el cual se deja en claro las facultades del Comité, también en el Reglamento General de Condominio de cada municipio se encuentran de manera clara, como el ayuntamiento faculta la integración

de la administración de los condóminos, con la asamblea y el comité como órganos administradores del condominio.

Sin embargo, en algunos Municipios, en las Unidades Habitacionales también se integran Consejos de Participación Ciudadana, los cuales tienen las mismas facultades que la Asamblea, es decir tienen a su cargo la administración, y el enlace directo con las autoridades municipales para el suministro de los servicios públicos, fungen como autoridad ante la comunidad. Lo que ocasiona que los habitantes de dichas comunidades, se confundan al no saber a quién dirigirse en caso de conflictos, lo que origina un gran problema, ya que en la mayoría de las ocasiones ambos pretenden inmiscuirse con los vecinos, existiendo una invasión de competencias por que en el mayor de los casos las soluciones son las mismas.

La Asamblea de Condóminos debe ser el órgano único y máximo de los condóminos, ya que está facultada no solo para atender asuntos de carácter administrativos sino también para gestionar los servicios que su comunidad necesite y cuenta con el apoyo del ayuntamiento, solo les hace falta conocer sus facultades y atribuciones para un mejor desempeño del trabajo que realiza la asamblea y el comité, por ello en la presente investigación se propone eliminar los Consejo de Participación Ciudadana, en los fraccionamientos y unidades habitacionales que se encuentren bajo régimen condominal en el Estado de México.

3.2 NECESIDAD DE DETERMINAR LA INJERENCIA DE LOS CONSEJOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LOS FRACCIONAMIENTOS Y UNIDADES HABITACIONALES QUE ESTÉN BAJO RÉGIMEN CONDOMINAL, EN EL ESTADO DE MEXICO

Los conflictos, sociales a causa de la lucha de poder que se da entre la Asamblea y el Consejo, dejan problemas interminables entre los vecinos de las comunidades, asuntos principalmente personales y jurídicos, estos cada vez se van

acrecentando por la falta de información, que se tiene al respecto de dichos órganos y sus facultades.

Los Condóminos desconocen, la situación jurídica del lugar en donde viven, y por ende, sus facultades, atribuciones, derechos, obligaciones y la manera de mediar los conflictos, además de desconocer también la forma en cómo pueden ayudar a cubrir las necesidades que tuviera su comunidad formando la Asamblea General de Condóminos, y que ésta como órgano administrador puede percibir de las autoridades los servicios públicos a que tienen derecho.

Los vecinos forman su Asamblea, autonombrándose Administración, desconociendo la Ley que los regula y cometiendo muchos errores, de alguna manera funcionaba, ya que la mayoría estaba de acuerdo en la Administración que se forma, y en los servicios que se obtuvieron los problemas empezaron a surgir, cuando se permitió se formarían los Consejos en Condominios, y fueron los Servidores Públicos los encargados de llevar la información a la gente que pertenecía a los partidos políticos, y se les asesoro de cómo formar la planilla del Consejo y Delegación, en donde tenían que inscribirse y demás trámites a realizar, es así que se dan varias planillas únicas, y estas al ser ratificadas como consejos a manera ejemplar exhiben mantas avisando a los Condóminos la existencia de un Consejo y una Delegación, los nombres del presidente y el delegado en colores de partidos políticos.

Asimismo, comienzan los conflictos por un lado el Consejo de Participación, es respaldado no solo por el Ayuntamiento, también por los Servidores Públicos que les dieron la información, y a los cuales se les informa de los movimientos que el consejo pretenda hacer, comienza una lucha de poder por las colonias, por la gente, por ganar adeptos para elecciones, los servidores públicos abusan de sus puestos convirtiendo los servicios públicos a que tienen derecho la comunidad, tal como lo establece las legislaciones citadas en el capítulo segundo de esta tesina, en ayuda que ellos proveen, la ignorancia de las Leyes, y el abuso de las autoridades, ya que en condominios solo debe de ejercer efectos la Asamblea General de Condóminos

La Autoridad Municipal no desconoce, que la aceptación de formar Consejos, en Condominios es un error, sin embargo no les importa, porque carecen de conocimientos para atender los conflictos, hay regidores, síndicos, incluso los

presidentes municipales carecen de formación académica, y los que la tienen parece no tenerla, ya que en juntas para solucionar conflictos entre vecinos en Condominio por el Consejo y la Asamblea, no resuelven las controversias, pareciera que dejan más conflictos ya que prometen dar solución y no llegan a ningún lado, los conflictos cada vez crecen más los vecinos se insultan, se pelean, discuten por llegar a un acuerdo en quien va a solicitar un servicio si el presidente del consejo o el presidente de la Asamblea.

La Ley de Propiedad en Condominio en su artículo primero establece las bases para regular la constitución, administración, funcionamiento, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio a sí como su convivencia social y la solución a las controversias entre los condóminos, y en ningún momento se refiere a los Consejos. Por otra parte el Reglamento General De Condominio de Ecatepec, refiere en su artículo 18º, que los condominios serán administrados por un comité de administración y también faculta una figura denominada administrador, que será designado por la asamblea general, y esta se encargará de disponer cuanto tiempo durará en su cargo, también regula la integración del comité la cual se integra; por un presidente, vicepresidente secretario, un tesorero y tres vocales. Estos integrantes serán electos por los Condóminos. Para ejemplificar citare lo establecido en el Bando Municipal de Ecatepec de Morelos Estado de México en su artículo 40, es determinante al ser respetuoso en cuanto a que la administración pública es respetuosa del régimen de administración de la propiedad en condominio, de los demás ordenamientos que la rigen, y deja en claro que coadyuvara con sus representantes para la suministración de los servicios públicos, que sean necesarios para la comunidad.

El Régimen Condominal, será administrado por un Comité de Administración o un Administrador, que serán designados por la Asamblea, su duración será de tres años, el reglamento general de condominios en su artículo segundo transitorio, de manera limitante abroga todas aquellas disposiciones de igual o menor rango que se opongan a la presente.

La Ley de Propiedad en Condominio, especifica las clases y variantes de condominios que existen, así, se puede detectar si una persona vive o no bajo este régimen, además la Ley de Condóminos en el artículo segundo menciona varios

conceptos de relevancia para entender la ley, y en su fracción octava describe a la asamblea como órgano máximo de decisión de un condominio será integrado por los vecinos y funge como órgano máximo de los condóminos, y será la encargada de resolver los asuntos de interés común, respecto a la comunidad, y al condominio como inmueble.

Por otro lado, retomando como ejemplo el Municipio de Ecatepec, el Reglamento de Participación Ciudadana en su artículo 50, menciona las facultades que los Consejos como órganos públicos tienen ante su comunidad, pero es importante que en la fracción XII hace mención a dos prohibiciones; la primera limita a los Consejos de Participación, a lo establecido solo en el reglamento pero respetando primeramente lo que la Ley de Propiedad en Condominio establece, por otra parte, la segunda, en ningún momento lo faculta como órgano administrador del condominio.

Para finalizar con este punto cuando se adquiere una Propiedad en Condominio, todo parece ser bueno, ya que se dispone de una cantidad importantes de servicios cubriendo una cuota razonable, de tal manera que resulta una buena inversión y un patrimonio seguro. Aún cuando las ventajas son abundantes en México existe muy poca cultura condominal y es la falta de información por parte de las autoridades así como de los mismos copropietarios, por interesarse e informarse.

Las Asambleas son la Máxima Autoridad y en ellas se deciden asuntos de vital importancia para el Condominio de tal manera que las decisiones que en ella se toman, generalmente tiene una vigencia de un año, a reserva de convocar asambleas extraordinarias o que por necesidades específicas tengan mayor frecuencia, se pueden formar Asociaciones Civiles para dar personalidad jurídica a la Asociación de Condóminos, esta puede ser acreedora o deudora; pero estas condiciones no tienen que ver con el patrimonio personal de los asociados. El Reglamento no puede estar sobre la Ley este se debe apegar a ella, en caso contrario se generan controversias.

El mantener una propiedad en Régimen Condominal en óptimas condiciones requiere de conocimiento y mucho interés por parte de los propietarios y administradores, un trabajo conjunto que bien merece el esfuerzo ya que sostener

incrementa el valor de la inversión y mantener una sana convivencia entre propietarios garantiza la tranquilidad y seguridad para su patrimonio. Por otra parte, el artículo 50 del Reglamento de Partición Ciudadana, expresa a la letra lo siguiente:

“Artículo 50.- Las autoridades auxiliares así como a los integrantes de los consejos de participación ciudadana, deberán abstenerse de:

...

XII. Los consejos de participación ciudadana en unidades habitacionales cuentan exclusivamente con las atribuciones que les da el presente reglamento, no así las facultades de administración en áreas de uso común en unidades habitacionales; ni las señaladas en la ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el estado de México exclusivamente para comités de administración;

XIII. Para efectos de la fracción anterior, los consejos de participación ciudadana, así como los comités de administración en unidades habitacionales, contarán con la coordinación del régimen condominal, para que ésta, en ejercicio de sus atribuciones asesore a los primeros en Sus limitantes y a los segundos con sus facultades y atribuciones que la ley del régimen de propiedad en condominio para el estado de México les señale.”(sic)

Es importante delimitar las facultades de ambos órganos sociales en sus respectivas comunidades tanto de la Asamblea de Administración como del Consejo de Participación Ciudadana, asimismo capacitar a las autoridades encargadas de la difusión de dichas facultades y es de suma importancia la realización de foros informativos en las comunidades al respecto de las facultades de la Asamblea y del Consejo.

La participación ciudadana es importante en cualquier comunidad, pero debe de ser clara, tener información, las autoridades encargadas de hacerles saber sus funciones, lo deben de hacer sin pretender obtener beneficio político a través de los organismos que ellos mismos crean ya que el fin de la creación es social.

3.3 ADICIÓN AL ARTÍCULO 50 DEL REGLAMENTO DE PARTICIÓN CIUDADANA PARA DELIMITAR LA INGERENCIA DEL CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LOS CONDOMINIOS DEL ESTADO DE MÉXICO

Debido al conflicto de facultades que surgen a causa de la existencia de Consejos de Participación Ciudadana en zonas Condominales Estado de México, existe una gran controversia es por ello que se propone la adición al artículo 74 con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Las controversias, principales son la falta de información acerca del funcionamiento, del Consejo de Participación y la Asamblea General de Condóminos, la falta de interés por parte de las autoridades para solucionar el conflicto, además la falta de control por parte de los vecinos para hablar cuando se suscitan las controversias, ya que desconocen totalmente en algunos fraccionamientos y unidades habitacionales, las facultades tanto de la Asamblea como del Consejo, y la falta de información es la causa primordial por la que surgen los conflictos.

Las autoridades, deberían de contar con la información adecuada, pero la realidad es que no saben, ni siquiera explicar que es un Condominio, y la dirección de Régimen Condominal, en ocasiones no envía al titular para resolver los conflictos, lo que genera mayor descontento y desinformación entre los vecinos ya que las autoridades que prestan la información y el apoyo como ellos mismos lo mencionan son ignorantes del Derecho, de la Ley de Propiedad en Condóminos, del Bando, del Reglamento, en ocasiones en el momento del conflicto apenas comienzan a buscar el Fundamento Legal, la Ley en la que esta, el problema de las discrepancia entre las facultades de un órgano y otro es la irresponsabilidad de que las autoridades permitan en los Condominios la formación de Consejos, siendo que la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de México ,establece que la Asamblea General de Condóminos es el órgano máximo administrador de los condóminos, tal y como lo indica el artículo 30 de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de México, que a la letra indica:

“Artículo 30. Los condominios serán administrados por un Comité de Administración o por un administrador que designará la Asamblea General, por el tiempo que ésta determine, salvo cuando la designación recaiga en un

condómino, en cuyo caso durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea”

El artículo 30, es preciso en cuando lo que, la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de México, versa sobre la Asamblea General de Condóminos como máximo órgano administrador de los condóminos por excelencia de la propiedad condóminos.

Sin embargo hace falta que al Artículo 50 fracción XII del Reglamento de participación Ciudadana se le adicione la limitación, para que no permitan al Consejo de Participación Ciudadana tener injerencia directa de ningún tipo en condominios, ser totalmente respetuosos de la Asamblea, por todo lo anterior se realiza la siguiente:

PROPUESTA DE ADICIÓN AL ARTÍCULO 50 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACION CIUDADANA, para quedar como sigue:

“Artículo.50.- XII. Los Consejos de Participación Ciudadana en unidades habitacionales cuentan exclusivamente con las atribuciones que les da el presente reglamento, no así con las facultades en común, ni participar en las decisiones que emita la asamblea general de condóminos de administración en áreas de uso común en unidades habitacionales; ni las señaladas en la ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el estado de México exclusivamente para comités de administración.”

Artículo.50.- XII. Los Consejos de Participación Ciudadana en unidades habitacionales cuentan exclusivamente con las atribuciones que les da el presente reglamento **en caso de que, algún miembro del consejo de participación ciudadana intervenga en las decisiones de la asamblea general de condóminos, será motivo de remoción del cargo”**

Los beneficios de que de los Consejos, no tengan injerencia en las decisiones de la Asamblea General de Condóminos resultaría socialmente acertado, se acabaría la lucha de poder, la riña entre los vecinos, el empoderamiento de las autoridades a través de los Consejos, la situación sería más apacible, y el funcionamiento sería más óptimo, ya que se preocuparían solo por el trabajo interno en cada caso, y no por lucha de poder, o por ver quien tiene el contacto directo, o quien conoce a alguna autoridad, ya que algunas Autoridades Municipales, luego de haber

sido Presidentes de sus Consejos, fueron Presidentes Municipales, entonces con esa idea se forman los Consejos, bajo consigna de poder contender por un puesto de Servidor Público en el Ayuntamiento, y es por ello que algunos Presidentes actúan de manera petulante ante su comunidad, racionando los servicios a cambio de apoyo para votar en elecciones por un candidato político, el cual promete, agua, luz, pintura a cambio del apoyo de la planilla y sus vecinos.

CONCLUSIONES

PRIMERA. En la actualidad en el Estado de México, resulta emergente que en los condominios los Consejos de Participación Ciudadana, no ingieran en las decisiones de la Asamblea General de Condóminos ya que esto ha ocasionado conflictos vecinales al no respetar la competencia que cada órgano social tiene.

SEGUNDA. Hoy en día se carece de conocimientos respecto a las facultades y limitaciones que tienen ambas representaciones sociales, lo que ocasiona conflicto de competencias que cotidianamente va en aumento, ya que no cuentan con los argumentos necesarios para ayudar a las comunidades.

TERCERA. Los Consejos de Participación Ciudadana deben ser respetuosos de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de México, en cuanto a que la Asamblea General es el Órgano administrador facultado para resolver conflictos que se presenten en la Comunidad Condominal.

CUARTA. De resultar, la propuesta del presente texto, en la cual se le prohíbe al Consejo tener injerencia en las decisiones de la Asamblea General de Condóminos, y que no acatar lo establecido serán removidos del cargo, se lograría que ambos órganos sociales trabajaran en un solo sentido para apoyar a las comunidades condominales.

QUINTA. Al llevarse a cabo la propuesta, de la adición al artículo 50 fracción XII del Reglamento de Participación Ciudadana de Ecatepec de Morelos, se obtendría el beneficio del conocimiento de las facultades de ambos órganos administradores, se respetaría el marco jurídico que regula por una parte al Consejo y por otra a la Asamblea de condóminos, los Consejos limitarían su injerencia en las decisiones de la Asamblea de Condóminos, y la Asamblea podría pedir el apoyo del Consejo en la Comunidad pero con las limitantes que esta como Órgano Máximo en el Condominio marque.

FUENTES CONSULTADAS

DOCTRINA

- ARTEAGA NAVA Eliasur, **Derecho Constitucional**, 2ª edición, Editorial Oxford, México, 2004.
- FERNANDEZ RUIZ, Jorge, **Régimen Jurídico Municipal en México**, 4ª edición, Editorial Porrúa, Mexico,2003.
- FRAGA Gabino, **Derecho Administrativo**, 47ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002.
- OROPEZA MARTÍNEZ Humberto, **Administración Pública Municipal**, Estudio Preliminar del Municipio Libre, Editorial Trillas, México, 1980.
- PADILLA SAHAGÚN Gumensindo, **Derecho Romano**, 3ª edición, Editorial Mc GrawHill, México, 2005.
- ROBLES MARTÍNEZ Reynaldo, **El Municipio**, 9ª edición Editorial Porrúa, México, 2004.

METODOLOGÍA

- LARA SÁENZ Leoncio, **Procesos de Investigación Jurídica**, 3ª edición, Editorial, Porrúa y UNAM México, 2000.
- BUNGE Mario, **Epistemología**, Editorial Ariel, Barcelona, 1986.

LEGISLATIVA

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,2009

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DEL ESTADO MÉXICO,2009
- LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO,2009
- BANDO MUNICIPAL DE ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MÉXICO,2009
- REGLAMENTO DEL CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ECATEPEC DE MORELOS ESTADO DE MÉXICO,2009

ECONOGRÁFICA

- DE PINA VARA Rafael, **Diccionario de Derecho**, 32ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003.
- PALOMAR DE MIGUEL Juan, **Diccionario para Juristas**, Tomo II, 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

MESOGRAFÍA

- ARTEAGA,GARCIA,Mayra,**condominio**<http://www./civil/civil.shtml?monosearch>,domingo 11 abril, 06:39pm