

La Ley Sobre el Condominio de 1972

Por el
Dr. W. FRISCH PHILIPP
Profesor de Derecho
en la
UNIVERSIDAD ANAHUAC

Dedicamos estas líneas a la Lic. Elsa Bieler, expresándole nuestro agradecimiento por la valiosa ayuda que nos ha brindado al hacer la traducción así como, posteriormente, las correcciones lingüísticas de otros trabajos nuestros, de los cuales el primero versó sobre el condominio. Es esta coincidencia temática la que motiva esta dedicatoria.

S U M A R I O

- I.—Generalidades.
- II.—Del régimen de la propiedad en condominio.
- III.—De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.
- IV.—De las Asambleas y del Administrador.
- V.—Del Reglamento del Condominio.
- VI.—De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.
- VII.—De los gravámenes.
- VIII.—Destrucción, ruina y reconstrucción del Condominio.

1. Generalidades

En el Diario Oficial de la Federación del 28 de diciembre de 1972 se publicó la nueva *Ley sobre el Condominio*, que derogó la anterior del año 1954. El 4 de enero de 1973 apareció en el mismo Diario Oficial la reforma respectiva al art. 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Por medio de esta última llevó al cabo la armonización entre los artículos 951 Cód. Civ. y el primero de la nueva Ley sobre el Condominio, (en lo subsiguiente "LC"). Con tal armonización se destaca claramente el carácter, de la Ley sobre el Condominio, de reglamentaria del art. 951 del ordenamiento civil.

Desde un punto de vista que tome en cuenta el método de la actividad legislativa, nos parece de utilidad informativa hacer una comparación entre la Ley de Condominio de 1954 y la de 1972. Desde un punto de vista del metodológico, el período de 18 años, transcurrido entre la creación de ambas Leyes, es suficiente para dar un ejemplo de los dos principales factores que pueden conducir al desarrollo decisivo de una legislación.

El primero de esos factores consiste en el desenvolvimiento de los hechos relacionados con el objeto de una obra legal y la experiencia que adquiere el legislador con base en él. Es decir, el impulso de los hechos y la modernización de leyes que no se detienen ante la velocidad que domina nuestra época, como por ejemplo, en el caso de la creación de modernas leyes sobre responsabilidad objetiva resultante de daños causados por la fuerza atómica, materia que no pueden reglamentar satisfactoriamente las normas civiles clásicas acerca de la responsabilidad objetiva. En el campo del condominio el legislador de 1972 ha decidido, que la institución legal del condominio, es el medio más adecuado para solventar el problema de la construcción de habitaciones en forma masiva, especialmente en grandes ciudades, donde existe escasez y carestía de terrenos adecuados, como lo afirmó acertadamente Sergio Torres Eyras en su trabajo, *Origen y Naturaleza Jurídica del Derecho de Condominio en el Derecho Mexicano*, publicado en "Anales de Ju-

risprudencia”, “Estudios Jurídicos”, Tomo CXX. Por otra parte, no podemos pasar por alto la misión social representada por el condominio al transformar a grandes masas del pueblo, de inquilinos, en propietarios de inmuebles.

El legislador de 1972 hizo uso de tal instrumento legal con el fin de que se lleve al cabo la regeneración urbana promovida en forma oficial, según lo muestra, especialmente, el Capítulo I de la nueva Ley. El Estado, por ende, hace uso oficial de una institución legal hasta ahora con carácter puramente privado. Esta política del derecho aplicada al campo del condominio nos parece acostumbrada, pues ha sido ejercida en igual forma en Austria y Alemania, países donde la reedificación de las viviendas, destruidas en gran medida por la segunda guerra mundial, no hubiera podido ser posible sin la institución legal del condominio y en donde aún se sirve de esta institución legal con el objeto de satisfacer los deseos, aunque actualmente por el gusto de obtener viviendas nuevas y mejores en zonas de recreo en calidad de propietario.

Conocemos todas las fundadas objeciones y críticas que se han hecho a la institución del condominio, en última instancia, sin embargo prevalecen las ventajas que representa, si se toma en consideración la situación en que se encuentra una gran parte de la población.

La política del derecho perseguida por la nueva Ley está, por consiguiente, absolutamente justificada tomando en cuenta la situación que nos rodea y que exige la intensificación de esta institución legal y su aplicación a fin de lograr la satisfacción de intereses públicos.

El segundo factor importante, en el desarrollo de la legislación, corresponde a los sectores metodológico y técnico. La nueva Ley de 1972 confirma que el desarrollo en estos campos, no puede ser obtenido, por lo general de golpe, sino sólo en forma paulatina. Metafóricamente dicho: El aliento del legislador tiene un límite, se requiere un proceso escalonado para madurar durante cierto tiempo. Esto se manifiesta en legislaciones de países con distinta situación geográfica. Pensemos para tales efectos en el ejemplo que nos dá la legislación alemana sobre la sociedad anónima, anteriormente reglamentada en el Código de Comercio de 1897, en esta época en forma absolutamente satisfactoria. En el año de 1937, sin embargo, entró en vigor una nueva Ley sobre la sociedad anónima, que comparada con las normas de 1897 hizo que estas perdieran su posición, respetada hasta entonces. El brillo de la Ley de 1937, Con-

siderada aún en nuestros días “como moderna y adecuada a la situación europeo” (Walther Kastner, *Aktiengesetz* 1965. Ley sobre la Sociedad Anónima de 1965, publicada en “Juristische Blaetter” Revista Jurídica, Viena, 1965 págs. 392 y siguientes), opacó la regulación que la procedió. Por último, la Ley de 1965, que debe ser considerada como “la obra legal maestra”, nos permite ver las deficiencias de su precursora, de las que no nos percataríamos si no existiera esta nueva ley. El arte legislativo tiene, por consecuencia, en cuanto a las fases, de su desarrollo, un carácter relativo. Este principio se refleja en forma ejemplar en la Ley sobre el Condominio de 1972 al hacer su comparación con su precursora. La técnica empleada en la aplicación de los términos; la profunda y fina reglamentación de las diversas instituciones, por ejemplo de la Asamblea, del Comité de Vigilancia, del Administrador; su tendencia a proporcionar mayor fuerza a la voluntad mayoritaria y a obtener con ello mayor agilidad y flexibilidad de la voluntad corporativa de los condóminos y la fina distribución del derecho de voto entre el condómino y su acreedor, prueban que el legislador de 1972 superó al de 1954 en forma tan considerable que merece un verdadero aplauso. El Distrito y los Territorios Federales tienen ahora una Ley sobre el Condominio de primer rango, en tanto que la Ley de 1954 careció del dominio de la materia.

Si pensamos en dicho progreso, carecen de importancia pequeñas faltas técnicas, tales como la repetición del segundo inciso del art. 22 LC en el texto del art. 24 LC, o faltas de precisión en el uso de términos, “enajenación” por una parte, y “venta” por la otra, en los arts. 18 a 20 LC.

II.—*Del régimen de la propiedad en condominio.*

El legislador incorporó en este capítulo normas que hasta ahora se encontraban en otra parte (arts. 11, 15, 16 y 20 de la Ley anterior), con el objeto de presentar una descripción del régimen del condominio (aspecto metodológico y crea nuevas normas que favorecen la constitución del condominio (aspecto político). Se encuentran, además, nuevas disposiciones que probablemente tienen su origen en las experiencias obtenidas de la aplicación de la Ley anterior.

El nuevo artículo primero contiene una descripción de los rasgos básicos del condominio, que corresponde al art. 951 del Cód. Civ. D.F. en su nueva versión. De los dos artículos, resulta que

ahora se admiten, en forma expresa, objetos de condominio construidos "en forma vertical, horizontal o mixta". De modo que la expresión "propiedad horizontal", usada en la doctrina ya no tiene justificación respecto de la nueva Ley. Entre los tipos de objetos susceptibles de ser propiedad exclusiva de un condómino incluyó también el legislador "casas". Tales "casas" están sometidas al requisito legal previsto, por lo general en el art. 2, fracs. I, II y III LC, de la necesaria existencia de "partes de uso común" o de "elementos comunes e indivisibles" reunidos por su situación dentro del mismo "inmueble", en relación con los objetos destinados al uso y a la disposición exclusiva por parte de un condómino. La nueva Ley (v. gr. en los arts. 1 y 2) se sirve de la expresión "casas" en lugar de la de "edificio" usada por la Ley anterior. Con esto se manifiesta que los objetos individuales de los condóminos no deben encontrarse forzosamente en un mismo "edificio", sino pueden también ser construidos en forma de casas particulares situadas dentro del mismo terreno.

Por consiguiente, el legislador amplió la aplicación del condominio a formas de construcción técnicamente más modernas y confortables.

Es sintomático de la tendencia del legislador hacia una afinación de los términos que emplea, el que haya reemplazado en la fracción III del art. 2 la expresión "venderlos" usada en el art. 1, inc. c) de la Ley anterior, por la nueva de "enajenarlos", tal como corresponde a un método más soberano y conceptual, que se aparta de una técnica de expresión casuística cuya insuficiencia, al abrazar conceptos necesarios, salta a la vista en forma negativa en diversas ocasiones.

Los requisitos legales previstos para la constitución del régimen de la propiedad en condominio (arts. 3 y 4 LC) son hasta cierto punto variados, según se verá a continuación.

Conforme al art. 3 se requiere "antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio... una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios en el sentido de ser realizables el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos".

Esta declaración debe interpretarse como un requisito adicional al que se establece en el art. 4 frac. II LC, relativo a las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas etc., como lo expresa el citado art. 3 LC, parcialmente reproducido, cuya introduc-

ción, en la nueva Ley, es debido a exigencias de las necesidades que plantea una planificación general, adaptada a las necesidades de un crecimiento urbano ordenado y armonizado. El nuevo legislador se percató de que las autorizaciones de construcción referidas a un proyecto, ya no son suficientes para los fines de un desarrollo urbano satisfactorio, si se toma en consideración que en ciertas ocasiones, conjuntos de condominios pueden conducir a grandes acumulaciones de construcciones y viviendas. No nos parece aplicable, sin embargo, a todos los casos de constitución del régimen de condominio (art. 2 LC) el requisito fijado en el art. 3 LC. Pensemos para tales efectos, en el caso previsto por la fracción I del art. 2 LC (constitución del régimen de condominio en favor de distintos dueños ya existentes con relación a objetos, también ya existentes, en un mismo edificio o ya construídos dentro del mismo inmueble), que no supone “un proyecto general”, según se menciona en el art. 3 LC, ni tampoco cabe entre lo otros supuestos del mismo (circunstancias de planificación etc.). A tal forma de interpretación teleológica, empero, se opone el texto del art. 3 LC que exige la mencionada declaratoria en forma incondicional.

En cuanto al contenido necesario de la escritura constitutiva del régimen de condominio, el art. 4 LC es considerablemente más amplio que su predecesor, el art. 2 de la Ley anterior.

La fracción I exige constataciones topográficas más precisas en los casos de “un conjunto o unidad urbana habitacional” o de “construcciones vastas”. Tales conjuntos o unidades pueden integrarse por medio de distintos grupos de condominios, es decir, de unidades de condominio en sentido jurídico, mientras que las unidades mencionadas en primer lugar son de tipo técnico. Así resulta del art. 3 LC que una licencia de construcción de objetos que integren una unidad jurídica de condominio, puede abarcar “hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales”, aún cuando tal unidad jurídica y otras “formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional” en sentido técnico. De lo antes expuesto deducimos que la unidad de condominio, en sentido jurídico tiene un cupo máximo de 120 objetos. Puede resultar, además, la necesidad jurídica de formar unidades de condominio en sentido jurídico separadas entre sí, en los casos que no existan “elementos comunes” idénticos para los condominios pertenecientes a la misma unidad o conjunto en sentido técnico.

La fracción II establece, de manera más técnica que el artículo correspondiente de la ley anterior, el requisito de la expedición de “las

licencias”, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras”.

La fracción III contiene un nuevo requisito, a saber: “una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse”. Con él el legislador proporcionó una fuente de información a los condóminos e interesados en serlo, respecto de las características técnicas de las construcciones. Este requisito nos parece muy importante para la protección de los adquirentes de condominios.

Con la misma finalidad, la fracción VIII dispone acerca de las “características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta”. La misma fracción preceptúa que “las autoridades que expidan las licencias de construcción”, determinarán “el monto de la fianza y el término de la misma”. Desde el punto de vista del Derecho comparado el legislador mexicano encontró en esta disposición una solución muy útil por su efecto y lo factible de su aplicación. El problema de las renunciaciones, que hagan en general los condóminos respecto de derechos establecidos a su favor, posiblemente existentes en el futuro, fundados en defectos o mala calidad de la construcción, y la adecuada protección de los condóminos en relación con tales renunciaciones, ha sido objeto de un trabajo recientemente publicado en la “*Neue juristische Wochenschrift*”, Frankfurt M y Munich, No. 32 págs. 1397 y sgtes., 1972, bajo el título *Die Wirksamkeit von Freizeichungsklauseln in Grundstueckskaufvertraegen*” (La validez de cláusulas contenidas en contratos de compra venta de inmuebles, que contengan renunciaciones o modificaciones de los derechos de los compradores de exigir responsabilidad por faltas de calidad o defectos en los objetos de tales contratos). El autor, Dr. Heinz-Bernd Wabnitz, estudia el problema mencionado de los condominios en forma muy concreta con referencias a casos jurisprudenciales que tratan acerca del grado de admisibilidad de las cláusulas de referencia.

En tanto que el art. 9 de la Ley anterior establecía con cierta rigidez la restringida posibilidad de modificación de la escritura constitutiva del condominio, la fracción IX del art. 3 LC impone a los otorgantes de la escritura constitutiva la obligación de que se hagan constar “los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura”. El art. 8 LC dispone que el Reglamento del Condominio “podrá prever los casos en que con base en la Ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modifi-

cación de ésta”. De ello se infiere que la escritura constitutiva *debe regular* la posibilidad de modificación en forma *constitutiva*, en tanto que el Reglamento puede reproducir la regulación anterior en forma *declarativa*.

Observemos que en el caso de ausencia de cláusulas formadas conforme a la fracción IX aquí comentada, la escritura constitutiva puede ser adicionada por la unanimidad de todos los condóminos existentes en tal momento, máxime que la fracción XI del art. 29 LC que permite modificaciones de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio por la mayoría de condóminos, se refiere solamente a modificaciones que se efectúen con base en casos y condiciones ya previstos para tales efectos en la escritura y el Reglamento, supuesto que no existe en el caso planteado, razón por la cual debemos aplicar las reglas generales existentes para completar o adicionar el contrato, es decir, mediante un acuerdo unánime de las partes.

El art. 7 admite “la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio” por acuerdo “de un mínimo del 75% de los condóminos”, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto”. Esto significa, por una parte, una elasticidad mayor y, por la otra, una menor protección individual del condómino, en comparación con el art. 10 de la Ley anterior, conforme al cual se requería la unanimidad de los condóminos. La referencia que hacemos del art. 7 en relación con el “porcentaje más alto”, la interpretamos en el sentido de que la escritura constitutiva sí puede preveer una mayoría más alta, pero no la unanimidad, dado que el término “porcentaje” se refiere siempre a una mayoría, aún cuando pueda ser más amplia que la legal, pero se distingue esencialmente del concepto de unanimidad.

Importante es la responsabilidad de los Notarios Públicos y Directores del Registro Público de la Propiedad fijada por el mismo art. 7 LC.

Gran relevancia nos parece tienen los arts. 9 y 10 LC, que se refieren a lo siguiente.

La constitución del régimen de propiedad en condominio así como la regeneración urbana en el Distrito y Territorios Federales se declaran de utilidad pública. Comprendemos esta norma en el sentido de una combinación entre constitución de condominio y regeneración urbana, como corresponde al contenido completo del art. 9 LC, pese a que el texto de la primera frase de este artículo permite, desde el punto de vista de una interpretación gramatical, opi-

nar que se trata de dos factores independientes entre sí, a saber constitución de condominio y regeneración urbana.

La norma comentada debe entenderse como una adición a las "causas de utilidad pública" previstas en el art. 1 de la Ley de expropiación (D.O. 25 de noviembre de 1936) para los efectos de la expropiación (art. 2 de esta Ley) que se efectúe en el ámbito del Distrito y Territorios Federales (art. 21 de esta Ley). El segundo párrafo del art. 9 LC regula el procedimiento para los casos de expropiación.

Aparte de la posibilidad de expropiación, el art. 9 LC tercer párrafo, prevee "medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios", medidas que pueden ser adoptadas por el Departamento del Distrito Federal o los Gobiernos de los Territorios, sin que especifiquen en que podrían consistir tales medidas de modo que las autoridades se encuentran autorizadas para llevarlas al cabo en una forma muy amplia.

El mismo párrafo establece, además, una exención de "los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios" en predios ubicados en zonas de regeneración urbana. Esta exención supone en nuestra opinión, que el condominio se encuentra ya constituido.

El mismo párrafo establece, además, una exención de "los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios" en predios ubicados en zonas de regeneración urbana. Esta exención supone en nuestra opinión, que el condominio se encuentre ya constituido.

La posición jurídica de los inquilinos existentes en edificios expropiados para el efecto de construir condominios, está determinada en los párrafos segundo y cuarto del art. 9 LC, que estipula que los inquilinos serán indemnizados de acuerdo con el procedimiento de expropiación.

El mismo artículo prevee además, en favor de los inquilinos un "derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyen en la zona". Estas tres posibilidades (indemnización completa, preferencia para convertirse en condómino, y preferencia para mantener su carácter de arrendatario) no pueden existir en forma acumulativa, sino solo en forma alternativa, de manera que el inquilino tiene la posibilidad de optar entre estas posibilidades. Consideramos, sin embargo, que puede otorgarse una indemnización en

forma acumulativa respecto de una de las preferencias mencionadas, por ejemplo si se trata de una indemnización de carácter adicional, no completa, es decir, que se refiere solamente a gastos causados por el tiempo que transcurra entre la desocupación del objeto anterior y la ocupación del nuevo objeto. El art. 9 LC no determina las condiciones previstas para el ejercicio de derecho de preferencia. El art. 18, primera frase, LC, sin embargo, dispone que “tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, estas reglamentarán el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el art. 9”. Por razones de sistematización legal, esta regulación debería estar en el art. 9, ó por lo menos, debería remitir, el art. 9, a la norma del art. 18 LC. La reglamentación de las condiciones para el ejercicio de un derecho de preferencia por parte del inquilino, que ha sido privado del uso que le concedía su contrato de arrendamiento, que quiera convertirse en condómino, se encuentra, en los casos de financiamiento o construcción por parte de instituciones oficiales en la facultad discrecional de tales instituciones, sin que forme necesariamente parte del “Reglamento del Condominio” regulado en el art. 34 LC. En el caso de omisión de tales disposiciones reglamentarias, el inquilino desocupado debe someterse, en el ejercicio de su derecho de preferencia, a las condiciones previstas para cualquier adquirente, conclusión que nos parece sostenible también en los casos en los que no existen financiamientos o construcciones oficiales.

En la siguiente sección se encontrarán más referencias al derecho del tanto y al derecho de preferencia (arts. 18 a 20 LC).

Si los inquilinos desocupados quieren ejercer el derecho de preferencia y conservar su carácter de arrendatarios, deben celebrar “nuevos contratos de arrendamiento” para que puedan rentar “los condominios que se construyan en la zona” (art. 9 LC). Esta disposición no nos parece de fácil aplicación práctica. En primer lugar para su aplicación se requiere que uno de los condóminos, como propietarios de nuevos condominios, tenga la voluntad de rentar su objeto. En segundo lugar, se plantea la cuestión relativa a las condiciones del contrato de arrendamiento, máxime que la Ley habla solamente de “nuevos contratos de arrendamiento” que serán obligatorios para los inquilinos preferenciales. Creemos que la formación de tal contenido contractual depende del consenso creado por la voluntad autónoma del condómino y del inquilino. Por lo tanto, el inquilino desocupado carece de una protección legal eficaz, para mantener su carácter de inquilino, respaldada por el legislador, dado que la facultad de las instituciones oficiales para reglamentar, en el sentido de la primera

frase del art. 18 LC, “el ejercicio del derecho de preferencia”, se refiere sólo a los casos en que el inquilino se convierta en condómino. Esta forma de interpretación está de acuerdo con la norma contenida en el párrafo cuarto, del art. 9 LC, según la cual los inquilinos desocupados que ejerzan el derecho de preferencia “para mantener su carácter de arrendatarios” están sujetos “a nuevos contratos de arrendamiento”, es decir a la *voluntad autónoma contractual*.

Las instituciones oficiales, que hayan financiado o construido condominios en zonas de regeneración, reglamentarán también “una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando el departamento, vivienda, casa o local, dentro del área ya regenerada” (art. 18 LC, segunda frase). Este derecho de preferencia que no se refiere solamente a los inquilinos desocupados puede ser aplicado en los casos en que una institución oficial, haga uso del derecho del tanto existente, según la parte final del art. 18 LC, en favor de tales inquilinos, y también en aquéllos en los que se enajene un objeto de condominio por primera vez, es decir, a su primer condómino. Es este último supuesto en cuanto los inquilinos mencionados tienen la segunda preferencia, es decir que en primer grado son preferentes los inquilinos desocupados.

Por último, el art. 10 LC establece exenciones para el pago del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, si se trata de condominios de regeneración urbana. Además el mismo artículo faculta a los gobiernos del Distrito y de los Territorios Federales a adoptar las medidas conducentes que beneficien los mencionados condominios.

III.—*De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.*

Mientras que la Ley anterior usó el término “propietario” para designar al titular de un derecho de condominio, la nueva Ley se sirve del término “condómino”, que nos parece el adecuado para acentuar la especialidad de la institución legal del condominio. De acuerdo con el art. 11 LC, el legislador comprende, bajo el término legal de “condómino”, no solamente al propietario de un objeto de condominio, sino también a la persona física o moral “que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario”. Esta eventualidad se refiere a adquirentes de objetos de condominio, que por falta del pago total del precio respectivo aún no sean propietarios, sea, por ejemplo, que tengan en su con-

trato de adquisición una cláusula de reserva de dominio (arts. 2312 y sigtes. Cod. Civ. D. F.) o que sean titulares de “certificados de vivienda” en los términos de los artículos 228a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y de los arts. 23 y sigtes. de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. (D. O. 15 de febrero de 1969). La equiparación mencionada entre propietario y no propietario sufre excepción en el art. 27, fracc. III LC que comentaremos más adelante.

En el art. 13, fracc. I LC se incluyó, en el catálogo de los bienes comunes, a “los espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general”.

El primer párrafo del art. 17 LC establece una limitación considerable con relación a los derechos del condómino al prescribir que “no podrán ser objeto de venta o *arrendamiento*, partes de los mismos (de los objetos de condominio), como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos”. Por lo que se refiere a la venta mencionada, la nueva Ley no introdujo cambios a la situación legal anterior, sin embargo, si los introdujo tratándose del arrendamiento. En el mismo artículo el legislador fijó fuertes sanciones para los casos de contravenciones a que, a saber, la venta forzosa y la desocupación de un inquilino en los términos de los arts., 38 y 39 LC. Resulta del segundo párrafo del mismo art. 17 LC que el condómino y el usuario del objeto del condominio (por ejemplo, arrendatario) responden solidariamente de las obligaciones inherentes al bien objeto de condominio. El condómino y el usuario “harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador, para los efectos que procedan” (art. 17 LC).

Los derechos de preferencia y del tanto se encuentran establecidos en los arts. 9 y 18 a 20 LC de la siguiente manera.

Si se trata de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, los inquilinos desocupados en los términos del art. 9 LC tendrán el derecho de preferencia ya comentado en la sección anterior. Primer rango tendrá el “derecho del tanto a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter” el objeto de condominio, *que será enajenado por su condómino* (arts. 18, 19 LC). Las condiciones mencionadas consistentes en estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y en la antigüedad del contrato son introducidas por la nueva Ley. Las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio tienen un

derecho del tanto en segundo lugar en los casos de enajenaciones de objetos de condominio por los condóminos. Con relación a las condiciones del ejercicio del derecho de preferencia, especialmente el precio que será pagado por el sujeto que quiera hacer uso de los derechos comentados, son relevantes las disposiciones reglamentarias de las instituciones oficiales, si se trata de la primera enajenación del objeto de condominio, es decir a su primer condómino (por ejemplo a un inquilino desocupado según el art. 9 LC). En los casos de enajenaciones posteriores (art. 19 LC), sin embargo, son relevantes las condiciones previstas entre el condómino enajenante y su presunto adquirente (derecho del tanto).

Mientras que los arts. 18 y 20 LC se refieren a *enajenaciones* afectadas por los derechos comentados, los arts. 19 y 20 LC (el último habla en una ocasión de “enajenarse” y en otra de “escritura de compraventa”) se refieren a *ventas*. Esta falta de precisión terminológica tiene importancia de fondo, dado que se podría plantear la cuestión relativa a formas de enajenación que no sean ventas, por ejemplo, permutas, en el sentido de si estas formas de enajenación también están sometidas al derecho del tanto o solamente las ventas. Podemos, sin embargo, interpretar las disposiciones legales de referencia en el sentido de que solamente las ventas están sometidas a los derechos comentados, máxime que los arts. 19 y 20 LC se refieren expresamente al “precio” de la operación. La notificación de una venta intentada debe hacerse no solamente al inquilino, sino también a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio.

Si el condominio no fué construido o financiado por una institución oficial, existe un derecho de preferencia en los términos del art. 9 LC y un derecho del tanto del inquilino según el art. 18 LC, pero en los dos casos sin ninguna intervención por parte de una institución oficial del tipo mencionado.

A continuación hacemos una sistematización del derecho del tanto y del derecho de preferencia.

Derecho del tanto y derecho de preferencia para adquirir un condominio.

I. Con relación a la adquisición como primer condómino.

1. Respecto de bienes situados en zonas de regeneración urbana.

a) En el caso de intervención de instituciones oficiales.

El inquilino desocupado tiene el derecho de preferencia en primer lugar; y, condiciones según el reglamento de las instituciones oficiales de que se trate (arts. 9, 18 LC).

En segundo lugar tienen tal derecho los inquilinos mencionados en la segunda frase del art. 18, en los términos de los reglamentos mencionados.

b) *Sin intervención de instituciones oficiales.*

Los inquilinos desocupados tienen el derecho de preferencia (art. 9 LC), sin que exista reglamento relativo a las condiciones.

2. *Respecto de bienes situados fuera de las zonas de regeneración.*

a) *En caso de intervención de instituciones oficiales.*

No hay derecho de preferencia.

b) *Sin intervención de instituciones oficiales.*

No hay derecho de preferencia.

II. *Con relación a la transmisión por un condómino al siguiente.*

1. *Respecto de bienes situados en zonas de regeneración urbana.*

a) *En caso de intervención de instituciones oficiales.*

El inquilino que ocupe el bien en condominio tiene, derecho del tanto de primer rango con las condiciones estipuladas para el presunto adquirente (arts. 18 a 20); en segundo rango tienen derecho del tanto las instituciones oficiales, con las mismas condiciones (arts. 18 a 20), para que hagan uso, de ese derecho, en favor de personas adecuadas y de los inquilinos mencionados en la segunda frase del art. 18.

b) *Sin intervención de instituciones oficiales.*

El inquilino que ocupe el bien tiene derecho del tanto con las condiciones previstas para el presunto adquirente (arts. 18 a 20).

2. *Respecto de bienes situados fuera de zonas de regeneración.*

a) *En caso de intervención de instituciones oficiales.*

El inquilino en los términos mencionados (arts. 18 a 20) tiene el derecho en primer lugar; las instituciones oficiales en segundo lugar, con las mismas condiciones ya mencionadas (arts. 18 a 20) para que hagan uso del derecho en favor de personas adecuadas.

b) *Sin intervención de instituciones oficiales.*

El inquilino en las condiciones referidas (arts. 18 a 20).

Derecho de preferencia para mantener la calidad de inquilino.

Sujeto: Inquilino desocupado.

Requisitos: Desocupación a causa de expropiación (art. 9).

El bien desocupado y el bien en condominio deben encontrarse en zona de regeneración (art. 9).

Condiciones relativas al arrendamiento: Según el convenio celebrado entre las partes (art. 9).

El art. 21 LC prohíbe “que una misma persona adquiera más de un ‘objeto de condominio’ en los condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia”, y establece sanciones sensibles para los casos de contravención de esta norma. Si comparamos esta disposición con el art. 36 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., resulta que según la primera disposición sólo está prohibida una titularidad de la misma persona, en tanto que la segunda disposición se refiere a “cualquiera que fuere el miembro de ella (la familia) que apareciera como beneficiario o endosatario”. La titularidad por dos miembros distintos de la misma familia está por ende, admitida por el art. 21 LC, pero no por el art. 36 mencionado. El concepto de “familia” no se define en ninguno de los dos artículos. El art. 36 establece solamente el supuesto de convivencia con respecto al concepto de “familia”. El art. 21 LC permite en forma ilimitada

la adquisición de más de un objeto de condominio, si todos estos objetos están “ocupados por miembros de la propia familia”, mientras que el art. 36 no admite tal posibilidad, si las personas que forman la familia, están “satisfactoriamente” alojadas en un objeto. Creemos que el art. 36 mencionado fue derogado por el art. 21 LC, como norma posterior.

Lamentablemente los arts. 22, segundo párrafo y 24, última frase, LC, contienen disposiciones casi literalmente idénticas en su texto. En consecuencia se trata de una repetición equivocada.

Para la realización de “obras puramente voluntarias” en los términos del art. 26, fracc. III LC, se requiere sólo el consentimiento del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea, en tanto que el art. 28, fracc. III de la Ley anterior exigía para tales efectos unanimidad de los propietarios.

IV. *De las asambleas y del administrador.*

Esta sección muestra un gran cambio entre la Ley anterior y la presente, debido a que la vigente forma una organización desarrollada de la comunidad de los condóminos, en tanto que aquélla se abstuvo de tal reglamentación.

Según el art. 27 “la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio”, con lo que el legislador instituye a esta asamblea como órgano Supremo, en forma análoga a como lo hace en el art. 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con la asamblea general de accionistas. Este sistema de subordinación de los otros órganos a la asamblea general, que en el ámbito de la sociedad anónima está opuesto a los sistemas alemán y austriaco de la “división de poderes” entre la asamblea y los consejos de administración y de vigilancia, se refleja en el campo del condominio, sustancialmente en la competencia de la asamblea, que instituye y remueve al administrador y al comité de vigilancia y que puede también intervenir en asuntos concretos de la administración.

Existen los siguientes tipos de asambleas: Asamblea general, integrada por todos los condóminos pertenecientes a una comunidad jurídica de condominios (arts. 27 LC); asambleas de grupo (arts. 27, 36 LC) que se ocupan sólo de asuntos relativos a cierto grupo de condóminos, por ejemplo, reparación de una escalera que sólo sirve a un grupo de condóminos beneficiados por ella; y, asambleas en los términos del art. 31, fracc. II LC. Las últimas supo-

nen la existencia de servicios comunes destinados a comunidades de condominios en sentido jurídico (cojunto de condominio en sentido técnico) o, como otra posibilidad, a una o más de las comunidades mencionadas en combinación con vecinos de casas unifamiliares. Este tipo de asambleas puede tratar sobre “la prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad” existente entre las comunidades y los vecinos señalados. Los condóminos serán representados en estas asambleas por sus administradores u otras personas designadas para tales efectos. La reglamentación de las asambleas se efectuará, “por la asociación de administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya”.

La asamblea general se celebrará por lo menos una vez por año. Además, tanto las asambleas generales como las asambleas de grupos pueden ser convocadas conforme a lo dispuesto por la Ley sobre el Condominio y el Reglamento del Condominio (art. 27 LC).

Las convocatorias para las asambleas se efectuarán por el administrador (arts. 28, 31 fracc. XII LC) o por el comité de vigilancia (art. 32 fracc. X LC), “cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes”, o cuando “a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificaciones a éste para que comparezca a la asamblea relativa”, o por una minoría de condóminos “cuando acrediten, ante un juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio” o por acreedores registrados (art. 31 fracc. XII LC). En caso de los condóminos, es la minoría misma la que hace la convocatoria, previa autorización por el juez, de acuerdo con el texto citado, a diferencia de la técnica aplicada por los arts. 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles tratándose de Asambleas de accionistas según los cuales la autoridad judicial efectúa la convocatoria. La nueva Ley de condominio en este sentido tiene semejanza con los arts. 106 de la Ley Austriaca sobre la Sociedad Anónima y 122 de la Ley Alemana sobre la Sociedad Anónima, conforme a los cuales el juez solamente autoriza a que la minoría de accionistas haga la convocatoria.

El plazo, de anticipación, entre convocatoria y día de la celebración de la asamblea será por lo menos de 10 días, y en “casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan” (art. 31 LC).

La convocatoria indicará el lugar de celebración de la asamblea “dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, mes,

día y hora” de la asamblea, “incluyendo la orden del día” (art. 31, fracc. XII LC).

“El administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio” (art. 31, fracc. XII LC). Además de esta notificación general, se enviará la convocatoria en forma de nota escrita a los “condóminos y acreedores registrados o sus representantes” “en el lugar que para tal efecto hayan señalado” (leg. cit). Forma moderna, ésta, de notificar las convocatorias establecida también de manera más amplia en los arts. 109 de la Ley austriaca y 125 de la Ley alemana del Condominio.

El quórum mínimo exigido por la ley para la celebración de la Asamblea de Condóminos debe ser del 90% de los votantes en primera convocatoria, o del 51% en segunda convocatoria, mientras que en los casos de tercera convocatoria “las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes” (art. 28 LC).

Sobre la forma de presidir la Asamblea y sobre la persona que actúe como secretario en la misma, se dispone en el art. 27, fracc. VII LC en relación con el art. 34, fracc. IV LC.

“La votación será personal, nominal y directa; pero el Reglamento del Condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos”; art. 27, fracc. IV LC). Por otra parte, empero, el art. 17, segundo párrafo LC prevee la posibilidad de que el arrendatario o usuario de un condominio tenga la representación del condómino en las asambleas.

Sobre el libro de actas, en que se hagan constar las resoluciones tomadas por las asambleas de condominios las fracciones VIII y IX del art. 27 LC disponen:

“Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que ‘su objeto de condominio’ represente en el total del condominio” (art. 27 fracc. II LC).

En los términos de la fracción III del mismo artículo, el término “condómino” no puede ser aplicado para los efectos del derecho de voto en forma análoga a la regla general fijada en el art. 11, LC, según la cual los no propietarios son equiparados con los propietarios, debido a que, según la fracc. III aludida, los no propietarios no tienen voto completo sino solamente uno limitado en la forma siguiente: . . . celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compra-venta con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta

prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el art. 31, fracc. I", disposición, esta última, que se refiere a la competencia del administrador para llevar el "libro de registro de los acreedores" de los condóminos en el cual se indicarán entre otros datos "la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos" al objeto de condominio respectivo, preceptuando que "el administrador expedirá constancia al acreedor interesado".

El derecho de voto de los acreedores está, por lo tanto, condicionado a que tengan una constancia del porcentaje que les corresponde en virtud de su crédito y a que asistan a la asamblea. Si los acreedores no hacen uso de este derecho, el voto del condómino respectivo se extenderá automáticamente a un voto completo lo que es aplicable únicamente tratándose de condóminos que no sean propietarios (afectados por una reserva de dominio o un crédito hipotecario); pero no incluye a condóminos, que sean propietarios aún cuando adeuden un crédito hipotecario.

Dentro de los casos anteriores supuestos la nueva Ley no incluye a los titulares de "certificados de vivienda" (arts. 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), y de "certificados de participación inmobiliaria sobre inmuebles destinados a habitaciones populares" (art. 27 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.). La aplicación análoga a tales casos, en cuanto no se haya pactado una reserva de dominio, nos parece cuestionable con base en el art. 11 Cód. Civ. D.F.

El art. 27, fracc. VI LC conserva el principio establecido, en el último párrafo del art. 32 de la antigua Ley, según aquella disposición, un sólo condómino que represente más del 50% de los votos, "requerirá además, el 50% de los votos restantes". Mientras que la disposición citada de la Ley anterior no previó cosa alguna para los casos en los que no se haya formado la mayoría requerida por la Ley. La fracción VI del art. 27 LC legitima tanto al condómino mayoritario como a la minoría para cometer la discrepancia a la decisión del arbitraje o de los Tribunales competentes del Estado en los términos del art. 41 LC (consideramos que la cita del "art. 41" en la fracc. VI aquí comentada, debe ser corregida por "art. 41"). Así el legislador facilita un radio de acción más amplio, mayoritario y de la minoría de los condóminos.

"Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de

votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento del Condominio prescriban una mayoría especial", (fracción V del art. 27 LC). Por medio de la fijación de una "mayoría simple", es decir, de los presentes en la asamblea, la nueva Ley se distingue del art. 32, primer párrafo, segunda frase, de la Ley anterior, en que esta última sólo reguló la segunda convocatoria, con tal tipo de mayoría, mientras que, por lo demás, exigió una "mayoría absoluta de votos del total de los condueños". Se manifiesta de nuevo la tendencia del legislador a conseguir una mayor fuerza de la voluntad mayoritaria de los condóminos, o un mayor grado de iniciativa, que afecta, sin embargo, por otra parte, la posición de la minoría.

La competencia de la asamblea está fijada en las doce fracciones del art. 29 LC, mucho más rico en sus normas que el art. 32 de la Ley anterior. Coinciden, sin embargo, en la fracción X del art. 29 LC y la primera frase del art. 32 anterior, en que una competencia general existe en favor de la Asamblea, en la medida en que no se establezcan competencias en favor del administrador.

No entramos en comentarios de cada una de estas competencias.

Destacamos sólo la fracción VII que dispone la formación de un fondo de reserva y otro de mantenimiento y administración que son obligatorios.

El *administrador*, "podrá ser o no alguno de los condóminos" art. 29, fracc. I LC), que será nombrado y libremente removido por la asamblea.

Sus funciones están establecidas en los arts. 31 y 33 LC.

De estas funciones mencionamos la establecida en la primera fracc. del art. 31 LC que se refiere al "libro de registro de los acreedores" de los condóminos. Se trata del registro de créditos contraídos con el objeto de adquirir el condominio. Los acreedores pueden manifestar, dentro de los plazos fijados en la fracción aquí comentada, su decisión de concurrir a las asambleas de los condóminos. Tal manifestación es la condición para que el administrador haga la inscripción del crédito en el libro. El saldo pendiente de pago también debe ser inscrito, dado que depende de su monto la forma del reparto del voto entre el acreedor y el condómino deudor. Este saldo puede ser determinado de común acuerdo entre acreedor y condómino. Si hay discrepancia o si el deudor (condómino) renuncia a la determinación del saldo, "se anotarán los saldos que determine el Consejo de vigilancia". Lo anterior solamente es aplicable con relación a los créditos mencionados en el art. 27, fracc. III LC. Dado que se altera

el monto de los créditos, la Ley (art. 31 fracc. I LC) dispone que “estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen”. Resulta, de esto, que se debe determinar periódicamente el saldo insoluto, si el acreedor quiere hacer uso del derecho de voto. El administrador debe expedir la constancia de su inscripción al acreedor interesado, constancia que es necesaria para el ejercicio del derecho de voto, como observamos anteriormente.

El administrador tiene entre otras la “facultad de absolver posiciones”, como dice el art. 33 LC, que, por otra parte, no siguió al art. 30 de la Ley anterior en cuanto que ésta equiparó al administrador con gerente de una sociedad”.

Para ampliar las facultades del administrador se requiere, según la nueva Ley (art. 33), la resolución de cuando menos el 51% de los condóminos pertenecientes al condominio. La restricción de su competencia supone una resolución mayoritaria, de los condóminos, cuyo porcentaje fijará el Reglamento del Condominio para tales efectos.

No entramos a comentar las demás facultades y obligaciones del administrador, dado que no merecen aclaraciones especiales.

El *Comité de Vigilancia* será nombrado y removido por la asamblea de condóminos (art. 29, fracc. III LC). Dicho Comité se integrará “con una o hasta tres personas” (leg. cit.). La Ley no dice, a diferencia de sus disposiciones sobre el administrador, si también pueden ser miembros del comité personas que no sean condóminos. Consideramos que tal pregunta debe ser contestada en forma afirmativa, dado que no hay motivo que se oponga a tal posibilidad. La fracc. III del art. 29 LC se refiere además expresamente a “los términos de las fracciones anteriores”, por ende, también a la fracción primera del mismo artículo, en donde se admite la posibilidad mencionada. Opinamos que también una persona moral puede ser miembro del comité, como resulta de una aplicación análoga del art. 30 LC.

Las atribuciones del comité están establecidas en el art. 32 LC

V.—*Del Reglamento del Condominio*

Este Reglamento debe ser creado simultáneamente con el otorgamiento de la escritura constitutiva, a la cual se agregará, según el art. 4 LC, que corresponde en este punto, al art. 4 de la Ley anterior.

Sin embargo, por lo que se refiere a la modificabilidad del Re-

glamento, las dos leyes divergen entre sí, debido a que la nueva Ley (art. 29, fracc. XI) permite reformas al Reglamento en las condiciones legalmente previstas por éste, en tanto que el art. 35 de la Ley anterior establecía el requisito de unanimidad para hacer reformas al Reglamento. De esta comparación resulta un caso más que muestra la tendencia de la nueva Ley a facilitar mayor flexibilidad. Si el Reglamento no prevee los casos de su modificabilidad, ésta procederá solamente en los términos de una complementación del Reglamento, que deberá ser resuelta por la unanimidad de todos los condóminos existentes en el momento de tal reforma. En relación con tal base que soporta la suposición de tal requisito, nos referimos a las exposiciones que hicimos en forma análoga respecto de la reforma a la escritura constitutiva en el caso en que ésta no haya previsto las condiciones para llevar al cabo su reforma.

Con motivo de la situación legal actualmente existente, según la cual el Reglamento es modificable, la nueva Ley no tuvo necesidad de incorporar una norma equivalente al art. 37 de la Ley anterior respecto de la posibilidad de una intervención judicial con objeto de obtener, las reformas del Reglamento.

Aunque la nueva Ley no contenga una disposición análoga al art. 36 de la Ley anterior, no existe duda alguna en que cualquier nuevo adquirente de un condominio está obligado a sujetarse al Reglamento existente, dado que éste forma parte integrante de la base contractual del condominio.

En cuanto al contenido del Reglamento, el art. 34 LC prescribe su contenido necesario, en tanto que diversas disposiciones contenidas en la Ley en forma dispersa, establecen otros casos respecto de los cuales el Reglamento puede fijar normas.

El Reglamento regulará el funcionamiento de la comunidad de los condóminos, es decir el campo de la organización de la administración y aquél acerca de la forma de uso de los bienes. Por medio de este objeto se distingue el Reglamento de la escritura constitutiva (art. 4 LC), cuyo fin consiste en cimentar el fundamento del condominio por medio de la fijación de los datos técnicos y jurídicos necesarios para la constitución del condominio.

De las competencias del Reglamento mencionamos las siguientes: la facultad para disponer sobre la forma de la convocatoria de la asamblea y la presidencia en ésta; la forma de designación del administrador y sus facultades, los requisitos necesarios que debe reunir ésta, las bases de su remuneración y los casos en que proceda su remoción (estas últimas cuatro referencias son aplicables en forma

análoga respecto del comité de vigilancia (art. 34 LC); la posibilidad de indicar la modificabilidad del Reglamento mismo (art. 29, fracc. XI LC).

La determinación de una mayoría especial necesaria para una restricción de competencia del administrador (art. 33 LC); el establecimiento de obligaciones del administrador (art. 31, fracc. XV LC); la determinación de atribuciones del comité de vigilancia (art. 32, fracc. XI LC), la determinación del lugar de asamblea (art. 31, fracc. XII LC); crear disposiciones relativas a los fondos de reserva y de mantenimiento y administración (arts. 29, fracc. VII y 31, fracc. IX LC); establecer facultades de la asamblea (art. 29, fracc. XII LC); disponer sobre la obligatoriedad de efectuar asambleas (art. 27, fracc. I LC); reglamentar la forma de votación los casos que requieran, para su resolución mayorías especiales (art. 27, fracc. IV y V LC); reglamentar el uso por los condóminos en los términos de los arts. 23 y 17 LC; regular los gastos (arts. 36, 37 LC); instituir un arbitraje (41 LC) y reglamentar el derecho del tanto en los términos del art. 38 LC.

VI. *De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.*

Correspondiendo a la formación obligatoria de los fondos previstos en el art. 29, fracc. VII LC, el art 35 LC establece la obligación de los condóminos de contribuir a tales fondos.

El art. 37, segundo párrafo LC modificó los supuestos para la admisión del juicio en la vía ejecutiva civil promovido con el objeto de exigir los pagos de los condóminos deudores en su calidad de tales (deudas existentes en favor de la comunidad de condóminos a cargo de uno de éstos).

La nueva Ley requiere para tales efectos una documentación distinta de la anteriormente prevista (art. 41 de la Ley anterior). Según la nueva Ley la acción aquí comentada “sólo se podrá ejercer cuando existan tres recibos pendientes de pago”, con lo que no se requiere que sean de tipo consecutivo. Por otra parte, el texto citado nos muestra que se refiere sólo a la acción entablada en la vía ejecutiva civil, de modo que no afecta a la vía civil ordinaria.

El tercer párrafo del art. 37 LC prevee la posibilidad de que el Reglamento del Condominio establezca una repartición interina, de las cantidades adeudadas por un condómino entre los restantes hasta la recuperación del adeudo y la forma de la devolución de tales

prestaciones provisionalmente efectuadas, en el momento de la recuperación del adeudo.

Esta disposición es tan importante, que debería ser establecida en forma de norma legal imperativa y no sólo como una autorización al Reglamento, dado que por su aplicación se posibilita el funcionamiento ininterrumpido de la administración del condominio en forma automática, sin necesidad de tomar medidas concretas en caso de una demora, *sin que*, empero, por otra parte, admita una espera en favor de los morosos, debido a que se refiere únicamente a la forma de cubrir interinamente adeudos originados por el incumplimiento de los morosos.

Por lo que se refiere a la subasta forzosa del objeto de condominio de un condómino sancionado en el sentido del art. 38 LC, que en principio corresponde al art. 44 de la Ley anterior, la nueva disposición señalada prevee que se respete, en la subasta pública, el derecho del tanto "en los términos del Reglamento del Condominio". Por medio de tal autorización legal el Reglamento puede aumentar la eficacia del derecho del tanto en gran medida, es decir, en mayor forma que la prevista en el art. 2307 Cód. Civ. D.F. que se contenta con la notificación a las personas que gocen del derecho del tanto, relativa al término de la subasta.

El reglamento puede establecer así la preferencia de los sujetos que gocen del derecho del tanto, frente al postor en los términos de su postura. En tal forma el derecho del tanto surte efectos también en la subasta, sin que afecte a su resultado, es decir, al monto del precio obtenido a través de pujas.

Este modo de combinación de la preferencia del titular del derecho del tanto, con los resultados obtenidos en un remate, es decir, la postura máxima, se encuentra en diversas leyes austríacas (citadas en la "Gran Edición del Ordenamiento de la Ejecución Civil" de Ludwig Viktor Heller, Viena 1961, págs. 759 y sgtes.), con relación al remate de fincas rústicas, las cuales, según estas leyes, deberán ser adquiridos por las personas adecuadas a los fines de la agricultura, de modo que las autoridades administrativas competentes en la materia, tienen facultad para nombrar dentro de un plazo legalmente previsto, ante la autoridad judicial, que hizo el remate, a adquirentes de la finca rematada. Si no se hace tal nombramiento o en el caso de que la persona nombrada no pague una cantidad igual a la postura máxima, se adjudicará la finca al postor.

La sanción prevista para el caso de que la persona que "no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante *no propietario*" (art. 39

LC), como por ejemplo el inquilino de un condómino, está fijada en forma distinta a la ley anterior (art. 43 de la Ley anterior). Se requiere que el administrador solicite previamente el consentimiento del condómino para que el primero pueda demandar la desocupación del objeto. En contraposición a la Ley anterior, la nueva Ley no requiere un acuerdo previo de una mayoría calificada de los condóminos como requisito para la admisión de tal demanda.

La nueva Ley respeta la relevancia preferente de las relaciones internas entre condóminos y sus cesionarios del uso. Por otra parte, empero la nueva Ley establece en el mismo art. 39, una fuerte sanción contra el condómino: “si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior”, es decir, mediante la subasta pública del objeto respectivo, previo acuerdo de la asamblea de los condóminos tomado “por un mínimo del 75% de éstos”.

La nueva regulación es muy flexible en los dos aspectos, a saber, respecto de la esfera interna antes mencionada, por una parte, y de la protección de los intereses de los otros condóminos, por la otra. Permite además la nueva regulación, una actuación mucho más expedita que la anterior, que suponía siempre una resolución tomada por la asamblea en forma de mayoría calificada.

Por lo que se refiere al establecimiento de la mayoría calificada, necesaria para la subasta del objeto, sea en los casos de infracciones por parte del condómino o bien de un ocupante, la nueva Ley exige “un mínimo de 75%” de los condóminos. Esto quiere decir que el Reglamento puede fijar una mayoría superior o una unanimidad, posibilidad que no existía según la Ley anterior.

Respecto de las “controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la “nueva Ley sobre el Condominio, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la translativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevee el Reglamento o a los Tribunales competentes” (art. 41 LC), que ya no contiene una remisión a juicio sumario, como lo disponía su precursor, el art. 42 de la Ley anterior.

El texto citado admite la competencia del arbitraje, no prevista en la Ley anterior, también en relación con controversias entre un condómino y otra persona que no tenga tal carácter, así como entre personas de este tipo, dado que no se refiere al requisito de que las controversias deban suscitarse entre los propietarios. Así, puede existir competencia del arbitraje, naturalmente a reserva de su insti-

tución en el Reglamento, respecto de controversias entre un condómino actual, como vendedor del objeto, y su precursor, con fines a la aplicación o interpretación de las normas mencionadas en el art. 41 LC.

La disposición contenida en el tercer párrafo del art. 41 de la Ley anterior encontró su sucesor en el art. 43 LC, que está en el capítulo siguiente de la Ley.

VII. *De los gravámenes.*

El art. 42 LC acentúa el principio de la división de la responsabilidad de los condóminos dado que no admite obligaciones mancomunadas o solidarias. Según la nueva Ley no se admiten tales obligaciones de los condóminos, tampoco con relación a gravámenes posteriores a la compraventa. El art. 46 de la Ley anterior, en cambio en su exclusión se refirió solamente a los gravámenes anteriores a la compra venta.

Por ende, según la nueva Ley los condóminos jamás responderán en forma solidaria de un crédito hipotecario contratado por ellos, por ejemplo, para la ejecución de trabajos al inmueble, aún cuando tal contratación haya sido posterior a la compra-venta, mediante la cual hayan adquirido el condominio. Esto se refiere a la responsabilidad personal de los condóminos así como a aquélla que afecte su condominio.

El art. 43 LC establece que “los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los objetos de condominio”, “aunque estos se transmitan a terceros”, con lo que la nueva Ley precisó en forma más amplia los créditos asegurados. No incluyó sin embargo, la nueva Ley “los muebles y otros objetos que se encuentren en el objeto del condominio y que pertenezcan al propietario de aquel” (art. 41 de la Ley anterior), en la masa que responda en el marco de la garantía real comentada.

Esta garantía real puede ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Con base en tal inscripción todo interesado puede pedir del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. Esto puede tener mucha importancia para una persona interesada en la adquisición de un condominio y que con fundamento en la garantía real mencionada respondería de las

deudas del vendedor del condominio. Creemos que solamente en el caso de una inscripción previa del gravámen aludido en el Registro, el adquirente de un condominio responderá en los términos del art. 43 LC.

VIII. *Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.*

Los conceptos mencionados pertenecen a la esfera problemática del condominio. Este supone construcciones inafectadas en su existencia, debido a que las voluntades de los condóminos coinciden en que se usen sus objetos o dispongan en otra forma sobre ellos. En el momento de una destrucción total o parcial, si la última es de grado considerable, del condominio, se plantean dificultades a causa de voluntades divergentes relativas a reconstrucción o disposiciones de otro tipo sobre los restos de condominio o el terreno, especialmente, en el caso de que algunos objetos de condominio sean destruidos en tanto que los demás sigan subsistiendo. La reglamentación legal de las consecuencias de destrucción y reconstrucción es, por ende, de gran importancia. El legislador modificó en el art. 44 LC la situación legal anterior (art. 47 de la Ley anterior), como sigue.

La Ley vigente distingue entre la destrucción del condominio "en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o instituciones fiduciarias, por una parte, y una destrucción que "no alcanza la gravedad que se indica", por la otra. En el primer caso una mayoría especial de 51% de los condóminos, puede acordar la "reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta". La primera de estas tres posibilidades conduce a la continuación de la comunidad de los condominios. Aquella existe también, si éstos no obtienen una resolución mayoritaria en el sentido mencionado.

Si la destrucción es de menor grado, es decir, en el segundo de los dos supuestos antes mencionados, se requiere de una mayoría del 75% de los condóminos para que se pueda tomar una resolución en el sentido de las tres posibilidades aludidas.

El legislador no establece un límite mínimo para que pueda suponerse una "destrucción" en los términos y para los efectos del art. 44 LC. Esta falta nos parece sensible si pensamos en la posibilidad de que se destruya sólo una parte de un departamento

dentro de un edificio, de 100 departamentos, y algunas partes pequeñas de los bienes comunes. Según el texto legal en tal situación se necesitará una resolución mayoritaria del 75% de los condóminos para la reconstrucción respectiva.

En los casos en los que se tomen resoluciones mayoritarias (sea del 51% ó del 75%) en el sentido de que se haga la reconstrucción, “los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos”. De esto resulta que la minoría no puede exigir de la mayoría que adquiera sus derechos, motivo por el cual, en el caso de que la mayoría no haga uso de su derecho de adquisición, la minoría deberá participar en la reconstrucción. Con el objeto de brindar a la minoría oportunidad de enjener en condiciones favorables, sus bienes en condominio, tiene ésta a su disposición un plazo de 6 meses a partir de la destrucción para efectuar enajenaciones con base en un precio libremente pactado, sea con la mayoría o con terceros. Si transcurre infructuosamente este plazo, la minoría debe participar en la construcción o enajenar sus derechos a la mayoría por un precio determinado en los términos del art. 44 LC.

El art. 47 de la Ley anterior favorecía más la libertad del condómino individual, dado que facultaba a “*cualquiera* de los propietarios” a pedir la división del terreno y de los bienes comunes que queden, con base en las disposiciones sobre la copropiedad, en el caso de una destrucción de por lo menos 75%, en tanto que según la Ley actual, solamente una mayoría calificada puede resolver acerca de ello. Prevee además la Ley actual como una posibilidad, más, la *venta* del condominio destruido, un medio muy práctico y útil. En los casos de una destrucción de menor grado (menos del 75%), el art. 47 de la Ley anterior requería la unanimidad de los condóminos par dividir el condominio o venderlo, mientras que la nueva Ley permite para tal situación, resolución de una mayoría especial, según la cual el condominio deberá dividirse, venderse o reconstruirse.

“En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de bienes comunes, o en su caso la venta” (art. 45 LC). Respecto de las enajenaciones y obligaciones de construcciones valen en los casos de ruina y vetustez, en forma análoga las normas establecidas por el art. 44 LC en relación con los casos de destrucción.