

EL NUEVO REGIMEN JURÍDICO DEL CONDOMINIO

*Por Fco. Xavier Arredondo Galván **

* Notario 173 del Distrito Federal. Profesor de Derecho Civil en la UIC.

SUMARIO: I. Evolución legislativa sobre el condominio. 2. Estructura de la nueva ley de condominio para el Distrito Federal. 3. Las normas sobre condominio son de orden público e interés social. 4. Análisis del concepto legal del “condominio”. 5. Novedoso concepto de conjunto condominial o condominio de condominios. 6. Cinco tesis sobre la naturaleza jurídica del condominio de inmuebles. 7. La unidad de propiedad exclusiva: combinación inseparable de la unidad privativa y sus elementos anexos. 8. Las áreas y los bienes de uso y propiedad común: atinado concepto legal del indiviso. 9. Los cinco presupuestos para la existencia de un condominio. 10. Concepto de la constitución del régimen de propiedad en condominio y sus tres modalidades. 11. Los tres criterios legales de clasificación de los condominios. 12. Los diez tipos de condominios en la ley. 13. La estructura de la escritura constitutiva de condominio en seis partes. 14. Primera parte: el proemio. 15. Segunda parte: los antecedentes; primer antecedente: de propiedad o de copropiedad del inmueble; segundo antecedente: del uso del suelo; tercer antecedente: de las condiciones del inmueble; cuarto antecedente: de los ocho requisitos para constituir el régimen de condominio en escritura; primer requisito: exhibir y agregar al apéndice la licencia de construcción, aviso de terminación de obra o la constancia de regularización de construcciones; segundo requisito: exhibir y agregar al apéndice una memoria descriptiva que contenga: *a)* las características de la modalidad y del tipo del condominio; *b)* una descripción general del terreno donde se ubicará el condominio; *c)* una descripción de las construcciones y de la calidad de materiales; *d)* una descripción de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos,

y e) Una descripción de los bienes de propiedad común; tercer requisito: indicar las facilidades para las personas con discapacidad; cuarto requisito: exhibir y agregar al apéndice una tabla de valores e indivisos de las unidades privativas del condominio; quinto requisito: exhibir y agregar al apéndice un reglamento de condominio certificado con un contenido mínimo de quince puntos; sexto requisito: exhibir y agregar al apéndice los planos del condominio debidamente certificados; séptimo requisito: mencionar los casos de modificación de la escritura constitutiva y del reglamento; octavo requisito: mencionar la obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro. 16. Tercera parte: cláusulas. 17. Cuarta parte: legal constitución y representación; 18. Quinta parte: generales e identificaciones de los otorgantes y comparecientes. 19. Sexta parte: certificaciones notariales obligatorias. 20. Inscripción del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad inmueble. 21. Aviso a la Tesorería y trámite de obtención de boletas de predial y agua para cada unidad de propiedad exclusiva. 22. Concepto de condómino. 23. Los seis derechos de los condóminos. 24. Las veinte obligaciones de los condóminos y poseedor derivado y las sanciones por su incumplimiento. 25. Esquema de la organización del condominio. 26. La asamblea de condóminos. 27. El administrador del condominio. 28. El comité de vigilancia del condominio. 29. Régimen de cuotas para constituir el fondo de administración y mantenimiento y el fondo de reserva. 30. Procedimiento en contra de los condóminos morosos en el pago de sus cuotas. 31. La extinción del régimen de propiedad condóminal. 32. La Procuraduría Social del Distrito Federal y su nueva facultad sancionadora. 33. La nueva cultura condóminial en la comunidad. Bibliografía

I. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA SOBRE EL CONDOMINIO

Antes de regulación alguna

Hasta antes de 1954, el fenómeno de la existencia de construcciones apoyadas unas sobre otras, con salida a áreas de uso común o a la vía pública, era regulado por las disposiciones existentes sobre

servidumbres y medianería, sin existir una regulación especial para tales circunstancias, que se presentaban poco frecuente y no generaban mayores conflictos.

Después de la segunda guerra mundial, el mundo evolucionó vertiginosamente y las ciudades y áreas urbanas crecieron desmesuradamente, especialmente por la migración campesina y el resurgimiento industrial producido por la reactivación económica impulsada por la economía norteamericana desarrollista. Ante esto, la propiedad inmueble de las ciudades se revaloró y se comenzó a imaginar nuevas formas construir viviendas más baratas, cómodas y funcionales construidas en espacios de terreno más pequeños.. Surge la idea del condominio como una alternativa para aprovechar mejor el suelo y de paso, vivir mejor. Es entonces que los juristas de la época proponen su regulación jurídica.

Primera regulación sobre condominio: reforma en 1954 del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal

Por decreto del 30 de noviembre de 1954, se reformó el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, constituyendo la primera regulación sobre el condominio de inmuebles. En esta reforma legal, se acepta la teoría dualista del francés Charles Julliot, que sostiene que en el condominio hay una nueva forma de la propiedad que consiste en la concurrencia simultánea de dos derechos reales, uno, principal de propiedad individual y exclusiva sobre una unidad habitacional o de otro uso y otro, accesorio e inseparable del primero, representado por un indiviso sobre los elementos comunes del inmueble. Esta teoría se aceptó sin mayor discusión y se impuso paulatinamente en las todas las legislaciones de la materia de las demás entidades federativas del país.

Primera ley de condominio de 1954: reglamentaria del artículo 951 del Código Civil

Como una ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil reformado según se dijo antes, el 2 de diciembre de 1954, se publicó la primera ley de condominio que se denominó descriptivamente: “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales”. Entró en vigor el 15 de diciembre de 1954. Es interesante observar cómo se

habló inicialmente de “régimen de propiedad y condominio”, o sea, el legislador impuso a la figura un nombre compuesto, para significar la adhesión a la teoría dualista de Julliot, es decir, que la nueva modalidad de la propiedad es la conjunción simultánea de dos derechos reales, un régimen concurrente de propiedad (individual) “y” de condominio (copropiedad). Esta ley de 1954, estuvo vigente durante poco más de 18 años, desde el 15 de diciembre de 1954 hasta el 31 de diciembre de 1972.

Segunda ley de condominio de 1973 ahora ley ordinaria

La segunda ley de condominio, no fue ya una ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, sino se aprobó como una ley ordinaria independiente, que se denominó. “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales”, que se publicó el 28 de diciembre de 1972, para entrar en vigor el 1 de enero de 1973. Esta ley no denomina a la institución de manera descriptiva como antes, sino la convierte en una nueva modalidad independiente de la propiedad que llama: “régimen de propiedad en condominio”.

Para concordar el texto del artículo 951 del Código Civil, según dijo la Comisión Legislativa de la Cámara de Senadores que dictaminó la ley, el 4 de enero de 1973. se publicó la reforma al artículo 951 del Código Civil, que siguió siendo el punto de referencia de esta modalidad de la propiedad inmueble.

En el *Diario Oficial* de la Federación del 23 de diciembre de 1974, se cambió la denominación de la Ley por la de: “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal”, en virtud de haberse suprimido en el país el concepto de territorios federales.

Esta ley de 1973 tuvo un texto simple y consistente y podemos decir que fue una ley muy bien lograda, de fácil aplicación, que logró difundir y arraigar la figura y regularla exitosamente, prueba de ello es que estuvo vigente durante 26 años: del primero de enero de 1973 al 31 de diciembre de 1998.

Tercera ley de condominio vigente de 1999

Esta tercera ley sobre condominio se denominó de manera más lacónica que la anterior como: “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, es decir, suprime el término:

“sobre el régimen”. Se publicó el 31 de diciembre de 1998 y entró en vigor el 1 de enero de 1999. Esta ley tuvo varias imprecisiones que causaron inmediata inquietud en el medio jurídico, razón por la cual, fue rápidamente revisada y fue objeto de una importante reforma posterior en el año 2000.

Reforma del 11 de febrero de 2000

El 10 de febrero de 2000, se publicó en la Gaceta de Gobierno del Distrito Federal, el decreto por el que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, reformó la ley, aceptando la mayor parte de las críticas formuladas. Entraron en vigor dichas reformas el 11 de febrero siguiente.

El artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal fue igualmente reformado el 25 de mayo de 2000 para adaptarlo a la nueva denominación de la ley, sin sufrir en lo demás, ninguna modificación.

2. ESTRUCTURA DE LA NUEVA LEY DE CONDOMINIO

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, tiene una sistemática similar a la de la ley anterior. Tiene 89 artículos y está dividida en siete títulos con catorce capítulos, uno de ellos dividido en dos secciones y cuatro artículos transitorios, con la siguiente estructura:

TÍTULO PRIMERO

De la propiedad en condominio de inmuebles

CAPÍTULO I. De las disposiciones Generales

CAPÍTULO II. De la Constitución, Modalidades y extinción del régimen de propiedad condominal

TÍTULO SEGUNDO

De la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común

CAPÍTULO I. Del Condómino y su propiedad exclusiva

CAPÍTULO II. De los bienes considerados de propiedad común

TÍTULO TERCERO

De la organización y administración de los condominios

CAPÍTULO I. *De la supremacía y atribuciones de la asamblea*

CAPÍTULO II. *De la administración*

SECCIÓN PRIMERA: *Del nombramiento y facultades
de los Administradores*

SECCIÓN SEGUNDA: *Del nombramiento y atribuciones del Comité
de Vigilancia*

TÍTULO CUARTO

De las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal

CAPÍTULO I. *Del Reglamento del condominio*

CAPÍTULO II. *De las cuotas previstas para gastos y obligaciones
comunes*

CAPÍTULO III. *De los gravámenes al condominio*

CAPÍTULO IV. *De las controversias y procedimientos ante la
Procuraduría Social del Distrito Federal*

TÍTULO QUINTO

*De los condominios destinados a la vivienda
de interés social y popular*

CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO SEXTO

De la Cultura Condominal

CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO SÉPTIMO

De la Destrucción, ruina y reconstrucción del Condominio

CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO OCTAVO:

De las sanciones

CAPÍTULO ÚNICO Cuatro artículos transitorios

3. LAS NORMAS SOBRE CONDOMINIO SON “DE ORDEN PÚBLICO” E “INTERÉS SOCIAL”

Significado de los dos calificativos

El artículo 1 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, dice: “...Las disposiciones de esta ley son de “orden público” e “interés público. Es evidente que el sentido como son utilizados los términos en este artículo, es como adjetivos calificativos de la Ley, lo que nos permite concluir que una ley puede o no tener la calidad de ser de orden público e interés social. ¿Existe alguna ley que no sea de orden público y de interés social? ¿si existe, se le llamaría “de orden privado” y “de interés individual”. Lo que acontece es que más bien hay leyes, como el Código Civil, que contienen simultáneamente normas de orden público, irrenunciables, y normas de interés particular, que sí son renunciables, si no se perjudica ni el orden público ni las buenas costumbres y con ello se perjudica derechos de terceros. Creemos que toda ley por su naturaleza general y obligatoria es tanto de orden público como de interés social y en el caso de la Ley de Condominio, tales calificativos por el legislador, solo indican la intención de acentuar la irrenunciabilidad de sus disposiciones.

“DE ORDEN PÚBLICO”, significa que es una norma de primordial importancia para el Estado Mexicano, porque implica la consecución de sus fines: la Justicia, la Seguridad Jurídica, la Paz y el Bien Común de la sociedad mexicana. De esa manera, las normas jurídicas calificadas por el legislador como “de orden público”, no son renunciables con obligatoriedad indiscutible y su violación, produce sin remedio la nulidad absoluta del acto jurídico de que se trate.

“DE ORDEN SOCIAL”, significa que las normas se diseñan por el legislador son igualmente irrenunciables porque son para el beneficio de la mayoría de miembros de la comunidad y no para atender a uno o varios intereses individuales. En este sentido toda ley por su carácter general, es “de interés social”.

“DE ORDEN PÚBLICO” lo define CAPITAINT, como “El conjunto de normas e instituciones cuyo objeto consiste en mantener en un país el buen funcionamiento de los servicios públicos, la seguridad y la moralidad de las relaciones entre los particulares”.

Calificar a una ley o sus disposiciones con el carácter de “orden público”, significa que las normas de dicho ordenamiento son absolutamente obligatorias y no cabe la excepción ni la tolerancia ante su inobservancia, porque se afectaría en ese caso, a los principios fundamentales de la sociedad. En la Doctrina, se entienden normas de “orden público”, aquellas que no pueden derogarse a voluntad de los particulares. Los conceptos de “interés público” u “orden público” e “interés social” son sinónimos, por lo que en su utilización al calificar la Ley de Condominio, resultan términos repetitivos. Hubiera bastado decir que se trata de disposiciones de orden público.

Contra las normas de orden público no procede la suspensión en el amparo

JUAN DE DIOS IZQUIERDO Y LUCIO CASTILLO LUNA, en su obra “Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal” al comentar el artículo primero de la citada Ley afirman lo siguiente: “...Al declararse que las disposiciones de la presente ley son de orden público e interés social, se refieren por una parte , a que su observancia es irrenunciable, por lo que su cumplimiento no puede ser alterado por la voluntad de los individuos, dado que su acatamiento garantiza la paz pública, principio que constituye uno de los fines preponderantes del Estado, y por otra, el interés social permite al propio Estado, tutelar su protección a través de una intervención directa, legislativa o administrativa, mediante la acción permanente de los poderes públicos, tendiente a propiciar su satisfacción y cumplimiento. Asimismo, dicho nivel jurídico en vía de juicio de amparo, incide directamente en la valoración, que deberá realizar el juzgador, para efectos de conceder o negar la suspensión del acto reclamado, en términos del artículo 124 fracción II de la Ley de Amparo...”. Efectivamente, contra las disposiciones de orden público es improcedente conceder la suspensión, porque con ello se causaría graves perjuicios a la sociedad y al Estado y existe tesis de Jurisprudencia firme que nos precisa que no basta la calificación formal de la ley como de “orden público”, sino que el juez debe analizar su existencia al caso concreto.

4. ANÁLISIS DEL CONCEPTO LEGAL DEL “CONDOMINIO”

El artículo 3 de la Ley dice que condominio es: “un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, que pertenecen a distintos propietarios, que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y además, un derecho de copropiedad sobre sus elementos o partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute”.

Hay seis elementos en el concepto de condominio

El concepto de “condominio” que nos da el artículo 3 de la Ley es el equivalente al conocido como: “conjunto en condominio” y tiene los siguientes seis elementos:

Primer elemento: “...es un grupo o conjunto de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble...”

La misma denominación de la Ley, “de propiedad en condominio de inmuebles”, nos sitúa en un primer plano de que esta figura se da solo tratándose de inmuebles. El concepto de Inmueble, es muy amplio y complejo, por lo que después de analizarse e intentar formular clasificaciones, ante la absoluta falta de claros criterios distintivos, termina reduciéndose a la siguiente conclusión: Es inmueble todo aquel que se describe como tal por el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal.

En este primer elemento del concepto legal de condominio: “es un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble.”, el legislador se quedó corto al describir solo en esas cinco figuras, las posibles variantes de construcción, pues en la realidad, hay mucho más variedades de construcciones en las que puede existir condominio, por ejemplo, las siguientes: *a)* los estacionamientos; *b)* los puestos de un mercado; *c)* las oficinas; *d)* los despachos; *e)* los consultorios médicos; *f)* las tiendas; *g)* las bodegas; *h)* los nichos en las criptas; *i)* las fosas en los cementerios, etcétera. No obstante lo dicho, creemos que con las cinco variantes mencionadas no solo fue suficiente, sino que en nuestra opinión pueden reducirse a solo cuatro, pues aceptamos que en cuatro de dichas

figuras constructivas, con un criterio sintético y práctico, pueden quedar comprendidas toda posible variante de construcción de las unidades privativas de un condominio.

Análisis de las cinco variantes legales de construcción en las unidades de propiedad exclusiva

1 *Departamentos.* En España se usa el término “piso” para significar “departamento”, connotación ésta última que desconocen. Según el Diccionario de la Real Academia Española, el término “departamento”, viene del vocablo francés “departement” y significa: “cada una de las partes en que se divide un edificio”. Con este significado, es válido hablar de departamento habitacional, departamento de oficinas o departamento comercial. Pero, no obstante lo anterior, en México, el término “departamento”, se usa generalmente con una connotación equivalente al departamento habitacional, y no es usual decir “departamento de oficinas” o “departamento de bodegas”, ya que una parte de un inmueble con esos destinos, tiene sus vocablos de identificación propios: oficina, bodega, nave, puesto de mercado, local comercial, etcétera.

2 *Viviendas.* Vivienda, es el lugar donde una persona o una familia vive y se trata de un término sinónimo al de: “casa habitación” (construcción independiente) y de “departamento” (unidad constructiva independiente en un edificio habitacional vertical). Vivienda, significa: la morada donde alguien habita. Desde el punto de vista fiscal, cuando la antigua Ley de Hacienda para el Distrito Federal permitía un deducible por vivienda, el concepto cobró relevancia y se estableció por la Tesorería el criterio aplicable a los valuadores de que era factible que una construcción pudiera albergar varias “viviendas”, para lo cual se consideró que para hablar válidamente de “vivienda”, era necesario que se tratara de una localidad en la construcción que tuviera como elementos mínimos: una recámara, una estancia para sala o comedor y un baño independiente. Hoy en día, hablar de “vivienda”, resulta innecesario, cuando tenemos vocablos que significan lo mismo con mejor precisión como son los de: “casa habitación” y “departamento”.

3 *Casas.* Según el citado Diccionario de la Real Academia Española, “casa”, significa: “...edificio para habitar, o piso o parte de un inmueble en que vive un individuo solo o con su familia...”. Entre nosotros, se distingue entre “departamento” y “casa”, porque un

“departamento”, es la vivienda existente en un edificio construido de manera vertical y “casa”, es la vivienda existente en una construcción unifamiliar o multifamiliar (duplex, triplex o cuádruples), pero que se construye siempre como una unidad constructiva independiente y autónoma de manera horizontal ya sea en una Colonia, un Fraccionamiento o en un conjunto en condominio con destino habitacional.

4 *Locales*. Local es sinónimo de localidad. “Local”, significa según el citado Diccionario: “...un sitio o paraje, cercado o cerrado y cubierto...”. Con esa amplísima significación, es válido utilizar el término “local” para referirse a todo espacio constructivo delimitado y cubierto, y cabe entonces como local o localidad, una “oficina”, un “comercio”, una “tienda”, una “bodega”, una “nave industrial” o una “nave agrícola”, y hasta cabe para referirse a un “puesto” en un mercado, etcétera.

5 *Naves*. “Nave”, entre otras acepciones, significa según el referido Diccionario: “...cada uno de los espacios que entre muros o filas de arcadas, se extienden a lo largo de los templos u otros edificios importantes. Por extensión, significa: “...el cuerpo o crujía seguida de un edificio, como almacén o fábrica etc...”. Entre nosotros, por nave se entiende la construcción generalmente alta y grande sostenida por cualquier procedimiento constructivo que se usa principalmente para fines industriales, como: talleres de producción, fábricas o grandes centros de almacenamientos de mercancías.

En resumen, consideramos que el legislador en el artículo 3 que comentamos, para referirse a toda variedad constructiva en los condominios, pudo haber utilizado solo cuatro de las cinco variantes comentadas, o sea, en nuestra opinión, es suficiente utilizar únicamente: “departamento”, “casa”, “local” y “nave”, términos en los cuales se pueden incluir todos los demás posibles. Como se ve, recomendamos suprimir por repetitivo, el vocablo “vivienda” .

Segundo elemento: “...Construidos en forma vertical, horizontal o mixta...”

El condominio se da necesariamente en el inmueble construcciones adheridas al suelo

Es característico del condominio que se constituya solo sobre construcciones, pues en su definición misma se habla de “inmuebles construidos de manera vertical, horizontal o mixta...”. ¿Se

puede constituir condominio sobre todo tipo de inmuebles?. Creemos que no, que solo existe esa modalidad de la propiedad si se refiere a los inmuebles por su naturaleza, que prevé la fracción I del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, como: "...el suelo y las construcciones adheridas a él...", es decir, el inmueble sobre el que se puede constituir condominio es: un conjunto de construcciones adheridas a un terreno.

¿Puede haber condominio sobre un inmueble que sea sólo un conjunto de lotes de terreno sin construcciones?

Opinamos que no puede haber condominio sobre lotes de terreno sin construcciones, aclarando que esta afirmación exige mayores explicaciones y matices, como haremos más adelante al hablar de la constitución de condominios en maqueta. El concepto legal de condominio de inmuebles, excluye el difundido concepto en el medio inmobiliario de clase media alta y de fines turísticos, llamado: "condominio de terrenos". El artículo 3o de la Ley citado, al concretar que se denominará condominio, al "...conjunto de departamentos, casas, locales o naves de un inmueble..., (precisa que son construcciones, al añadir): "...construidos en forma vertical horizontal o mixta...", redacción que deja fuera de duda nuestra afirmación de que resulta imposible jurídicamente concebir un condominio constituido solo por lotes de terrenos en un inmueble de mayor tamaño.

Lo que puede existir y con ello, dar la apariencia de venta de terrenos, es el caso de venta de un condominio constituido ante notario "en maqueta", donde aún no se termina la construcción de las casas o departamentos y ya se ha iniciado la etapa conocida como de "preventa", cuando hay apenas un proceso de cimentación u otro incipiente avance de obra, es decir, se escritura una casa o departamento en proceso de construcción según el proyecto arquitectónico aprobado y el adquirente se obliga a terminar la obra siempre respetando el proyecto aprobado en la licencia de construcción. Vender solo un terreno sin unidad privativa en avance de construcción es incorrecto, porque no existe el inmueble "construcciones", que es necesario para que se pueda dar el supuesto del condominio. Algunos, sostienen que cuando las construcciones no están realizadas se está vendiendo una cosa futura, esto es una aberración, porque hoy esa cosa futura no tiene valor fiscal posible y entonces: ¿qué es lo que valúa el perito?: los derechos derivados una licencia de construcción? o una cosa futura que no tie-

ne entidad real y por tanto valor en el mercado?. No, considero que para poder escriturar siempre debe existir un principio de construcción para que pueda venderse una unidad privativa en condominio en proceso de construcción o “en obra negra” como también se conoce.

Otra modalidad en la venta de condominios en maqueta, consiste en la descabellada práctica de ceder onerosamente “los derechos derivados de una licencia de construcción”, lo que permitirá al cesionario manifestar la construcción realizada con fondos de su propio peculio y hacerla propia. En el caso de ventas “en maqueta, como dijimos, el propietario del condominio, debe vender siempre la unidad privativa bajo el régimen de condominio “en proceso de construcción”; es decir, considerando un nuevo inmueble en condominio, que aunque no existe por completo en la realidad, si tiene una entidad propia desde los puntos de vista, jurídico, fiscal y registral, ya que el comprador adquiere una unidad privativa con sus elementos anexos e indiviso, pero en proceso de construcción y se expedirá boleta predial y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad la adquisición siempre con la referencia de la constitución en condominio previamente inscrita. Este caso de enajenación inmobiliaria no deja de resultar enigmático, porque es un hecho que en la realidad no existe totalmente, ya que no ha sido terminada su construcción y posteriormente, el adquirente terminará la obra y por supuesto lo manifestará ante la autoridad administrativa.

Otra práctica del todo inconveniente y fuente de fraudes y conflictos, es cuando el promotor sale en “preventa” de las unidades de propiedad exclusiva, cuando aún no se ha constituido el régimen de condominio ante notario. Aquí el comprador corre el riesgo de que el vendedor constructor esté haciendo un negocio “de saliva”, es decir, obteniendo financiamiento a través de los enganches pagados para construir (si puede) un conjunto en condominio generalmente en un terreno de un ingenuo socio propietario al que le ha prometido repartir ganancias en el negocio. En ocasiones, el vendedor acaba cumpliendo y terminando la obra más o menos en tiempo y con los acabados prometidos, pero en la mayoría de los casos, ante la falta de financiamiento bancario, el constructor afronta serias dificultades financieras para cumplir en tiempo y forma, dando origen a demandas, tensiones e irregularidades. Por ello, es recomendable que el futuro comprador de unidades privativas en condominio antes de firmar un contrato privado y dar enganche, debe cerciorarse que ya se constituyó el condominio ante

notario y de que ya hay un avance verdadero de obra. Si no existe lo anterior, no debe adquirir riesgos.

Tercer elemento: "...susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública..."

El conjunto de departamentos, casas, locales o naves en condominio diseñados ex profeso o ya existentes en una construcción, deben ser susceptibles de aprovechamiento independiente por los eventuales propietarios de las unidades privativas; y esto va a ser posible, si dichas unidades privativas tienen una salida particular a un área común del conjunto: (patio, pasillo, vialidad interna) o tienen una salida propia directamente a la calle. *A contrario sensu*, si se trata de una vecindad, un edificio ya construido o un conjunto recién diseñado, cuyos departamentos, casas, locales o naves no tienen salida propia a un elemento común o a la calle no podrán jamás convertirse o ser un nuevo condominio. Un elemento fundamental para que haya condominio, es que se trate de unidades privativas independientes que tengan un elemento común: una sola salida a la calle o una sola salida a una parte común, y que esas áreas de uso común sean copropiedad de los usuarios de las unidades privativas.

Cuarto elemento: "...y que pertenecen a distintos propietarios..."

El grupo de departamentos, casas, locales o naves tienen que pertenecer o ser destinados a pertenecer en propiedad privada a favor de distintos dueños, para que así surja un grupo de condóminos y funcione la dinámica prevista para el condominio. Resultaría absurdo y frustraría la figura jurídica del condominio, pensar en un edificio vertical en condominio donde todos los departamentos sean propiedad de un solo dueño. Ciertamente, se trataría formalmente de un condominio en un edificio de productos, pero no se justificaría haber adoptado la modalidad de condominio, si se mantiene permanentemente en esa situación. No obstante lo antes dicho, debemos aceptar que en una primera fase de la comercialización de un condominio, todos los departamentos, casas, locales y naves que integran el condominio son en principio propiedad de un solo dueño, pero, conforme se van cerrando las ventas, el dueño original se va separando del conjunto hasta que se integra plena-

mente el concepto de condóminos, es decir, de los distintos dueños de las unidades de propiedad exclusiva. También puede suceder otra variante, o sea, que todas las unidades en condominio queden bajo el régimen de copropiedad, por ejemplo, cuando unos copropietarios del terreno construyen un conjunto horizontal. En este caso, cada copropietario adquiere un indiviso, sobre todo el nuevo complejo constructivo y terreno bajo la modalidad de condominio, es decir, sobre cada una de las casas en condominio horizontal y además, una copropiedad superpuesta sobre los respectivos indivisos sobre las partes comunes. La manera de hacer cesar ese inútil pero posible régimen de copropiedad sobre un condominio es haciendo ante notario un convenio de disolución de la copropiedad, formalizando de inmediato la transmisión de cada casa en condominio horizontal a favor de cada uno de los copropietarios existentes como pago del indiviso respectivo. Lo ideal en este supuesto es que el valor del indiviso corresponda a cada unidad transmitida, porque entonces no hay impuesto sobre adquisición de inmuebles, porque si el valor de la casa aplicada excede al valor de su indiviso en la copropiedad general, entonces se pagará ese impuesto por “demasia”. Con esa fórmula de terminación de la copropiedad, se logra regresar al régimen lógico: cada viejo copropietario es ahora, propietario de una unidad de uso exclusivo y titular de un indiviso que le permite el uso y propiedad común de los elementos comunes.

Quinto elemento: “...los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva...”

Los condóminos tienen un verdadero derecho de propiedad privada sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus elementos anexos, pero ese derecho real de propiedad sufre la modalidad impuesta por el legislador llamado condominio, donde no podrá enajenar de manera independiente su unidad privativa sin incluir necesariamente los elementos anexos y el indiviso sobre las partes comunes que mencionaremos en seguida.

El derecho de propiedad que le corresponde al titular de cada unidad de propiedad exclusiva y sus elementos anexos, no es otra que aquel que establece el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, y sin más limitaciones que las que establezca el propio artículo y la naturaleza del régimen de condominio, por tanto, es un derecho de propiedad pleno.

Sexto elemento: "...y además, un derecho de copropiedad sobre sus elementos o partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute..."

El último elemento que conforma la figura del condominio, es el indiviso o derecho ideal sobre las partes comunes del edificio o conjunto en condominio, que permitirá a los condóminos vivir en paz, seguridad y armonía. Por ejemplo, un elemento fundamental para elegir vivir en una comunidad en condominio, es que exista un sistema de seguridad "seguro" y buenos "espacios", o sea, una pluma en la entrada, vigilantes que identifican a los visitantes, estacionamientos para visitantes, que haya jardines, juegos y servicios de limpieza o de recolección de basura etc. Esta combinación de propiedad privada con el disfrute en común de áreas y servicios de todo el conjunto es lo en realidad le da un valor agregado a la figura del condominio, que la ley llama eufemísticamente "...necesarios para su adecuado uso o disfrute...".

El derecho de copropiedad que le corresponde al titular de cada unidad de propiedad exclusiva, no es otra que la que establece el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal, pues los elementos comunes del edificio (por exclusión todos aquellos que no sean objeto de propiedad privada), pertenecen proindiviso a los propietarios de las unidades privativas en la proporción del valor que dichas unidades representen sobre el valor total del edificio.

5. NOVEDOSO CONCEPTO DE: "CONJUNTO CONDOMINAL" O "CONDOMINIO DE CONDOMINIOS"

El denominado "Conjunto Condominal" por la Ley, no tiene ahora la misma significación que el tradicional concepto de: "Conjunto en Condominio", que en el lenguaje jurídico y comercial se usa ordinariamente como sinónimo de "condominio", o sea, un edificio o grupo de casas, departamentos, locales o naves bajo el régimen de condominio. Ahora, el artículo 7 de la ley, precisa el novedosísimo concepto de "Conjunto condominal", que queda reservado para indicar el fenómeno jurídico conocido como: "condominio de condominios", o sea, el caso de un complejo constructivo donde se agrupan a la vez dos o más condominios independientes y distintos en un solo predio, y donde necesariamente habrá dos tipos de indiviso sobre partes comunes: uno, sobre las áreas de uso común de cada edificio o conjunto particular en

condominio y otro, sobre las áreas de uso común de todo el conjunto condominal. Este es el caso, por ejemplo, de un complejo arquitectónico donde se combinan: un centro comercial donde hay un condominio con distintos locales, una torre de condominio de oficinas y un edificio de departamentos habitacionales de lujo en condominio; es decir, tres condominios independientes en un solo predio, en una sola modalidad del condominio que la Ley denomina: “Conjunto Condominal”.

Análisis del concepto de conjunto condominal

El Conjunto Condominal, es “la agrupación o concurrencia en un mismo inmueble de dos o más “condominios” distribuidos en edificios, torres, secciones, módulos o entradas, siempre que cada uno de los condóminos tengan además del derecho de propiedad privada sobre sus unidades de propiedad exclusiva y elementos anexos, un doble derecho de indiviso sobre áreas de propiedad común: uno, sobre las áreas y bienes de uso común para el condominio particular y otro, para las áreas y bienes de uso común para todos los condóminos del conjunto condominal entero”.

En este concepto hay tres datos fundamentales:

PRIMERO: “...ES LA AGRUPACIÓN O CONCURRENCIA EN UN MISMO INMUEBLE...”. Es decir, en un solo complejo constructivo, una unidad, ya sea, un conjunto habitacional, un conjunto de oficinas y estacionamientos o, un centro comercial, donde siempre concurrirán en un solo terreno, o sea, en un solo inmueble desde el punto de vista catastral y registral, distintos conjuntos en condominio.

SEGUNDO: “...DE DOS O MÁS CONDOMINIOS, DISTRIBUIDOS EN EDIFICIOS, TORRES, SECCIONES., MÓDULOS O ENTRADAS...”. Esto implica que cada edificio, torre, sección, módulo, entrada de construcciones, tendrá un régimen independiente de condominio con los seis elementos definitorios del concepto que hemos comentado. En el complejo de construcciones se puede dar un conjunto de uso mixto, o sea, se puede tratar de diferentes tipos de condominio, por ejemplo, tratarse de un centro comercial en régimen condominal con los siguientes eventuales condominios independientes: un condominio con locales comerciales; dos condominios en dos edificios corporativos de oficinas, tres condominios en tres edificios de estacionamientos y finalmente, un condominio en un edificio de departamentos habitacionales de lujo, todos concurrendo en un conjunto que se denominará por ejemplo: “Centro Coyoacán”.

TERCERO: "...SIEMPRE QUE EN CADA UNO DE LOS SIEMPRE QUE CADA UNO DE LOS CONDÓMINOS TENGAN ADEMÁS DE SUS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA UN DOBLE INDIVISO..." No basta que haya varios condominios en el conjunto. Es necesario también para que haya conjunto condominal, que existan además dos tipos de áreas comunes que disfruten todos los condóminos de los diferentes edificios o conjuntos independientes, con dos tipos de indivisos: un indiviso local, para disfrutar las áreas y bienes comunes del edificio en condominio particular y otro indiviso general, para todos los propietarios de unidades del Conjunto, que les dará el derecho de usar las áreas y los bienes comunes de todo el conjunto, por ejemplo, vialidades, jardines, estacionamientos para visitantes, o un centro de recreación.

Licencia de "conjunto" en construcciones en condominio según la Ley de Desarrollo Urbano

En el artículo 48 de la Ley de Desarrollo Urbano se define lo que se entiende por "CONJUNTO", de la siguiente manera: "...es una o varias construcciones edificadas en un terreno, con usos y destinos homogéneos o heterogéneos, en el que se constituye un régimen de copropiedad o de propiedad en condominio, sobre los diversos departamentos, casas, locales o superficies de conformidad con la legislación aplicable, pueden ser habitacionales, se servicios industriales o mixtos..." Construir un complejo constructivo como el descrito, llamado por la ley administrativa: "conjunto", requiere no una licencia de construcción ordinaria, sino una licencia "de conjunto", trámite que en el caso de conjunto condominal, puede implicar a criterio de la autoridad, tramitar además diversas licencias de construcción de los distintos cuerpos independientes en condominio.

6. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DE INMUEBLES

Opinión antes de la primera ley de condominio

En nuestro país, el fenómeno de las construcciones apoyadas unas sobre otras con diversos dueños y con una salida común, se encontraba regulado hasta antes del 30 de noviembre de 1954, en el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en el capítulo correspondiente a "servidumbres" y "medianería", sin ser objeto de una regulación especial. A partir de 1954, se reformó el artículo

951 de dicho Código y se le cambió de ubicación, colocándolo ahora en el título V correspondiente a la propiedad, en su capítulo sexto, de “la copropiedad”, donde actualmente se le mantiene. Este artículo 951 fue reformado por última vez según publicación en la Gaceta de Gobierno del Distrito Federal del 25 de mayo de 2000.

Opinión después de la primera ley de condominio

El 2 de diciembre de 1954, se expidió la primera Ley de Condominio, figura que recordemos en aquel entonces, se le conocía con la terminología vigente en España: “propiedad por pisos” o “propiedad horizontal”. Es por ello, que la ley especial vigente en España sobre condominio, que es reglamentaria del artículo 396 del Código Civil Español, se denomina actualmente: “Ley de Propiedad Horizontal”. Cuando se publicó en el *Diario Oficial* de la Federación el 15 de diciembre de 1954, la primera Ley sobre Condominio que se denominó de manera descriptiva: “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales”, la nueva figura causó un gran impacto en la Doctrina mexicana e inmediatamente surgieron en la Doctrina local posturas encontradas al intentar precisar la naturaleza jurídica de la novedosa figura. En esta primera ley de 1954, como en la 1973, “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal”, como también en la vigente de 1999, denominada “Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal”, el tópico de la naturaleza jurídica del condominio, ha sido resuelto de manera clara en favor de la tesis del jurista francés JULLIOT, muy en boga en el mundo jurídico de entonces, llamada: “teoría dualista”.

Cinco principales tesis sobre la naturaleza jurídica del condominio

Sobre el tema de la naturaleza jurídica del condominio, el comentarista doctrinal más autorizado en nuestro medio, es sin duda, nuestro extrañado colega y amigo, MANUEL BORJA MARTÍNEZ, quien en un breve artículo intitulado: “Naturaleza jurídica del condominio”, que aparece en la publicación de un ciclo de mesas redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del año de 1970, patrocinadas por el INFONAVIT, hizo una brillantísima exposición de las principales posturas doctrinales, que ahora sintetizo en las siguientes cinco principales tesis:

1ª tesis: “El condominio es un tipo de servidumbre”

Esta opinión deriva del tratamiento que dio a la figura el Código Civil francés de 1804, conocido como “Código Napoleón”, que ubicaba al único artículo que se refería al tema, en el título correspondiente a “Las servidumbres”, precisamente en un capítulo intitolado: “...De los muros y zanjas medianeros”. Los autores franceses PARDESSUS y DEMOLOBÉ, afirmaban sin más, que el condominio no era sino una amalgama de derechos de propiedad individuales, con la modalidad de contener servidumbres recíprocas que se ejercían sobre los bienes utilizados por todos. Se decía, que en las construcciones apoyadas unas sobre otras con diversos propietarios y con una salida común, los distintos dueños, además de la facultad de usar exclusivamente sus localidades, gozaban del derecho real de servidumbre para poder utilizar las escaleras, pórticos, pasillos y demás partes de uso común del edificio.

Crítica

Para que exista la figura jurídica de la servidumbre, se necesitan dos predios: uno, dominante y otro sirviente y se requiere además, que estos dos inmuebles pertenezcan necesariamente a distintos dueños. En el condominio, los bienes comunes ¿de quiénes son? Si son de todos los distintos propietarios de las unidades privativas, entonces tenemos que afirmar que es jurídicamente imposible afirmar que puedan usarse a título de servidumbre las áreas que son bienes propios. Si no hay propietarios distintos del predio dominante y del sirviente, entonces no podrá nunca hablarse de servidumbre. Esta primera tesis sostenida por la principal Doctrina Española, Francesa y Mexicana por muchos años, en realidad carecía de sustento jurídico.

2ª tesis: “El condominio es un derecho de superficie”

En la propiedad inmobiliaria, puede haber un dueño del terreno y otro dueño o dueños de las construcciones que en el terreno ajeno se levanten. Cuando este fenómeno se da, se puede distinguir entonces la propiedad del “suelo” y la propiedad del “vuelo”. GUILLERMO CABANELAS, jurista argentino, en su Diccionario de Derecho Usual, opina lo siguiente: “...El derecho de superficie es el derecho real que el dueño de una construcción posee sobre suelo aje-

no y que se origina por edificar el arrendatario a largo plazo en el terreno rentado. Ante la inmensa laguna legal, el Tribunal Supremo ha declarado que el derecho de superficie ha de establecerse en escritura pública u otro documento justificativo. La construcción en suelo ajeno se rige por las normas de la accesión por edificación, según las cuales lo construido cede a favor del dueño del terreno...”. Esta tesis del derecho de superficie, se utilizó en un principio por una parte de la Doctrina para explicar la naturaleza de la propiedad en condominio, inicialmente conocida como propiedad por pisos, y se decía que lo que sucedía en el condominio es que cada condómino ocupante, es dueño de un piso superpuesto a otro en un plano horizontal, y que sobre el suelo se ejercía un derecho de superficie fraccionario, es decir, que cada dueño de un piso, tenía una fracción del derecho de superficie que gravaría permanentemente al propietario del terreno.

Crítica

Para que haya un derecho de superficie, tendría que ser necesario que el propietario del terreno donde se construye el edificio, también propietario del piso en planta baja, permitiera expresamente la utilización del espacio aéreo para la construcción de los demás departamentos, situación que no se da en la realidad de la construcción de los condominios. Lo que se intentó manifestar en esta tesis, es que en el condominio vertical, más que un edificio por pisos en propiedad privada, hay una especie de fraccionamiento de una columna de aire que idealmente se levanta sobre el suelo, cubierta por paredes de propiedad común. Esta tesis del derecho de superficie, no es sostenible, porque en la práctica constructiva, el suelo o terreno del edificio, es siempre propiedad común de todos los dueños de los departamentos, y entonces no hay un verdadero derecho superficiario, al no tratarse de un suelo ajeno. Además, con esta tan precaria tesis ¿cómo explicar el fenómeno del condominio horizontal?.

3ª tesis: “El condominio crea un consorcio de propietarios con personalidad moral”

Algunos estudiosos del derecho opinan, que en realidad lo que sucede al constituir el régimen de propiedad en condominio, es que surge una entidad distinta con una personalidad jurídica y patri-

monio propios, que se llama: “Consortio de propietarios”, por ello, es que en la práctica, todo mundo habla del fenómeno de condominio refiriéndose a él, como si se tratara de un nuevo sujeto jurídico, por ejemplo cuando se dice: “..debes pagar las cuotas al “Condominio”...”, al decir “Condominio”, se refiere uno a una entidad o persona con vida propia, es decir a un consorcio de propietarios con personalidad propia. Los que sostienen esta tesis dicen que al constituir un condominio, se constituye simultáneamente un consorcio de propietarios, a quienes individualmente se les concede el derecho personal de usar la unidad privativa (el departamento casa, local o nave) y sus elementos anexos e indiviso. La procedencia de esta tesis, según sus defensores, explica la tendencia de algunos abogados de sugerir que sean sociedades cooperativas de vivienda lo asociaciones civiles de solicitantes las que adquieran el terreno y soliciten el financiamiento para construir y vender futuros condominios o que se constituyan asociaciones civiles de condóminos para regir la vida comunitaria del condominio, especialmente para administrarlo, asociación en la que cada condómino convertido en asociado, forma parte de una asamblea de asociados, que forma la voluntad social de una ahora sí verdadera persona moral, lo que produce confusión de competencias y una superposición de decisiones, porque se desaprovecha la figura de la asamblea de condóminos e irremediamente se crea un nuevo eventual contribuyente del que tendrán que responder todos los asociados.

Crítica

Esta tesis carece de lógica jurídica. No es buena para justificar al condominio, porque en nuestro derecho, ni el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, ni ninguna otra disposición legal, reconoce personalidad jurídica al condominio. No obstante lo anterior, no debemos olvidar que esta tesis prevaleció durante un tiempo en la Doctrina Mexicana, al grado que en el primer proyecto de iniciativa de ley de condominio de 1954, se contenía un precepto en donde expresamente se concedía personalidad moral al consorcio de propietarios. Un caso muy distinto al consorcio de propietarios, es cuando una persona moral es la única propietaria de un conjunto en condominio que renta, pues en ese caso, las distintas unidades privativas que integran el conjunto, pertenecen todas a la persona moral y no a los usuarios de las mismas. En ese

supuesto, existen distintos derechos reales de propiedad sobre cada una de las unidades de propiedad exclusiva, pero todas y cada una, son propiedad de la persona moral titular de los derechos de propiedad independientes. Podría darse el caso de que una sociedad cooperativa, asociación civil o una sociedad anónima sea la única propietaria y poseedora originaria de un edificio o conjunto en condominio donde concediera a sus socios o asociados como poseedores derivados, el aprovechamiento de cada unidad como consecuencia de sus derechos societarios corporativos. Sería posible en principio esta figura, pero ¿qué hacer cuando cada socio o asociado quiera vender o hipotecar?. ¿Se harían cesiones de derechos de uso o se venderán las participaciones sociales o acciones?. La verdad, es que sería el caos jurídico esta alternativa y por ello, es totalmente desaconsejable.

4ª tesis: "El condominio es una variante de la copropiedad"

Uno de los sustentadores de esta tesis, es el autor español, MANRESA Y NAVARRO, quien afirma que el hecho de que el Código Civil Español, haya colocado el artículo 396 que trata del fenómeno del condominio dentro del título III que habla de la comunidad de bienes (copropiedad), indica claramente que el legislador ha definitivamente tipificado la naturaleza jurídica del condominio como una variante de la copropiedad. Según el artículo 392 del Código Civil Español, " ...Hay comunidad, cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas...". Recordemos que en México no se usa el término comunidad como sinónimo de copropiedad, término que se reserva para referirse a la modalidad de la propiedad cuando los propietarios de una cosa (mueble o inmueble) son dos o más de manera indivisa. La opinión prevaleciente en la Doctrina Mexicana es diferente, al sostener que hay Comunidad, cuando un derecho o una cosa pertenece a varias personas a la vez; cuando esa comunidad se refiere a cosas, habrá "copropiedad" y cuando esa comunidad se refiere a derechos, habrá "cotitularidad".

Crítica

Si se considera el condominio como una modalidad de la copropiedad, entonces tendrían que existir para los condóminos, todas las acciones y derechos típicos derivadas del verdadero dere-

cho de copropiedad, como es “el derecho del tanto”, en caso de venta a extraños y el ejercicio de “La actio Communi Dividundo”, para no permanecer en la indivisión, pues es un principio fundamental que en una copropiedad, nadie está obligado a permanecer en copropiedad indivisa. Si en el condominio, como sucede legalmente, no se tiene derecho del tanto cada vez que se vende una unidad a extraños y no se tiene acción de división sobre la copropiedad de los elementos comunes por disposición expresa del artículo 951 del CCDF, entonces no podemos afirmar válidamente que el condominio se explica como una variante de la copropiedad. Esta tesis por ello, no se puede justificar.

5ª tesis: “El condominio es un doble derecho concurrente: de propiedad exclusiva o particular y de copropiedad o propiedad común”

A esta tesis se le llama también: “Teoría Dualista”. La sostuvo el jurista francés CHARLES JULLIOT en 1927 y afirma que lo que sucede en el condominio, es que hay simultáneamente un doble derecho: a) Por una parte, un derecho de propiedad exclusiva sobre el departamento, casa, local o nave; y, b) Por otra parte, hay un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. El total de ambos derechos de cada dueño o condómino, que existen de manera inescindible, configura y explica la naturaleza jurídica de la modalidad de la propiedad llamada “condominio”.

A partir de su primera manifestación en Francia en 1927, esta tesis pronto se extendió a Italia y España y fue aceptada en las principales legislaciones europeas. En España, se plasmó en la ley de 1939. Para explicar JULLIOT las obligaciones de los condóminos respecto a los bienes comunes, acudió a la noción de la obligación “Propter rem”, que es la obligación que está ligada al derecho real de propiedad y que existe en razón y medida de que se es titular de tal derecho. Se dijo que entre propiedad y copropiedad hay una relación de accesoriedad. La propiedad es cosa principal y la copropiedad es cosa accesoria. Esta tesis es la que ha venido prevaleciendo en México desde el reconocimiento de la figura y ha quedado perfeccionada en la nueva ley vigente de 1999.

Crítica

Una de las críticas más talentosas a esta tesis dualista y que hizo cimbrar sus ya aceptados y convincentes argumentos, fue la ponen-

cia presentada por el joven notario de París, CLAUDE THIEBERGE, durante la celebración de un Congreso del Notariado Francés en Burdeos, Francia en el año de 1957, donde afirmó que la tesis Dualista de JULLIOT no se justificaba jurídicamente y retomó la postura española de que el condominio no es sino una copropiedad especial, sin mezcla de ningún otro derecho.

THIEBERGE dijo que resulta “artificial” distinguir en un condominio, la obra gruesa que sostiene todo el conjunto de construcción, las unidades privativas y sus elementos anexos y las áreas comunes. Lo que realmente sucede es que se trata de un solo conjunto arquitectónico que se relaciona entre sí, es un todo constructivo que se relaciona y perfecciona: las entradas, los estacionamientos, las paredes, los techos, los pisos medianeros y las demás construcciones y estructuras que sostienen a las distintas unidades (departamentos, casas, locales o naves) del Conjunto. En el condominio, no hay varios inmuebles, sino dice, hay un único inmueble sin solución de continuidad, lo que sucede es que este inmueble está dividido y seccionado por su naturaleza de estructura, por lo que no es cierto que exista verdaderamente un derecho de propiedad privada o exclusiva sobre las unidades privativas, sino más bien existe un derecho de copropiedad especial, diferente a la copropiedad ordinaria, pero no solo en la unidad privativa, sino sobre todo el conjunto constructivo. Pone el ejemplo siguiente: cuando un edificio está dividido en diez departamentos, no hay más que un solo edificio, pero en cuanto a su uso, se divide en diez departamentos, y entonces sí se puede hablar válidamente de diez departamentos en uso. La llamada “unidad de propiedad exclusiva”, no tiene una realidad material diferente del de la obra gruesa del conjunto. El condominio como conjunto de unidades privativas e indivisos, siempre es un solo inmueble y no se justifica decir que son varios inmuebles. Los que sí son varios, son los dueños del conjunto, lo que crea una comunidad de copropietarios, a los que se debería de llamar en derecho “copropietarios proindiviso de la totalidad del conjunto”, pero con un derecho de uso y disfrute exclusivo de una localidad solamente, derecho que resulta especial, porque no tiene derecho del tanto en caso de venta a extraños y no gozan de la acción de división en la copropiedad sobre los elementos comunes. Si no se acepta esta crítica, dice THIEBERGE, entonces, a pesar de la buena construcción de la tesis dualista de JULLIOT, no se podrá superar su tradicional crítica de que en el condominio vertical

el departamento en condominio se reduce en realidad al derecho a un espacio geométrico, o sea, se trata solo de un espacio incluido entre los muros en copropiedad de un departamento, el famoso “cubo de aire” de que había hablado antes el mismo JULIOT. Finalmente, afirma THIEBERGE que en realidad, la naturaleza del condominio solo se explica como un derecho de copropiedad especial en donde cada copropietario, se reserva el uso exclusivo de una localidad determinada del inmueble y se disfruta de manera indivisa de las áreas comunes del inmueble. Este derecho de uso es evidentemente diferente sobre el departamento que sobre el conjunto del inmueble, pero no se trata más que de una diferencia de intensidad en su uso.

7. LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: COMBINACIÓN INSEPARABLE DE LA UNIDAD PRIVATIVA Y SUS ELEMENTOS ANEXOS

Concepto de unidad de propiedad exclusiva

En un condominio, a los bienes de propiedad privada o particular, los denomina la ley: “unidades de propiedad exclusiva” y son: “el departamento, la casa, el local o la nave en condominio y sus elementos anexos que le corresponden, sobre los cuales, el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivo”.

Como ya comentamos antes, en la Ley, se habla también del concepto: “vivienda”, el cual, consideramos queda incluido como variante de “casa” o “departamento”, razón por la cual, lo hemos suprimido y podemos concluir que la unidad de propiedad exclusiva, admite solo las cuatro modalidades principales siguientes:

- 1^a Casa.
- 2^a Departamento.
- 3^a Local.
- 4^a Nave.

En la anterior ley abrogada y en la terminología usual de la materia, al departamento, casa, local o nave en condominio, se le llamaba indistintamente como: “unidad privativa”, “bien particular”, “área o bien de propiedad individual, o “área de o bien de uso exclusivo”. Hoy, el único término legal reconocido, es el de: “unidad de propiedad exclusiva”. No obstante lo anterior, considero factible utilizar los términos tradicionales.

Concepto de elementos anexos

Una novedad interesante de la nueva ley es la incorporación del concepto de “los elementos anexos” al concepto de “unidad de propiedad exclusiva”, para evitar que olvidos en su mención por parte del notario, registradores o autoridades, pudiera hacer creer que no se consideran incluidos. En adelante bastará mencionar la unidad privativa para entender que se incluyen los elementos anexos según la escritura constitutiva del régimen. Los elementos anexos de la unidad privativa, normalmente son un estacionamiento, un cuarto de servicio, una jaula de tendido, un lavadero y en general, cualquier otro elemento que forme parte anexa de la unidad principal de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva y siempre que no sea considerada parte común.

En la ley anterior, no había precisión en este concepto de “los elementos anexos” y en la práctica, se optaba por las más variadas soluciones: algunas veces se describían al estilo de partes privativas con superficie propia y medidas y linderos específicos y se entendían como ahora como una extensión de la “unidad privativa”, pero en otros casos, se consideraban por los propietarios constituyentes del régimen, no como elementos anexos a la unidad privativa, sino formando parte dentro de las bienes comunes, a los que se decía, tenía derecho “exclusivo” el condómino, por virtud del indiviso sobre las áreas y bienes de uso común. Todo lo anterior, generaba mucha confusión, especialmente registral y catastral, ya que en ocasiones el Registro Público de la Propiedad inscribió en folios reales independientes los estacionamientos y otros elementos anexos, dando la impresión de tratarse de diferentes inmuebles y la Tesorería del Distrito Federal expidió boletas individuales para los estacionamientos o los cuartos de servicio etc., por haber sido descritos de manera independiente y no haber aclarado que no formaban otro inmueble. Caso muy diferente es el supuesto donde el propietario para una mejor comercialización destina algunos estacionamientos como elementos anexos y otros los califica como unidades de propiedad exclusiva con su indiviso propio, a fin de venderlos como extra u opcionales. Lo anterior puede seguir pasando ahora y no solo con estacionamientos sino con cualquiera otro elemento anexo que pueda tener valor comercial independiente.

Conclusión: ahora basta el uso de unidad privativa

Como corolario: el condominio no es el departamento, la casa, el local o la nave determinada, sino es el grupo de los mismos, razón por la cual, no podemos decir más: “me acabo de comprar un condominio...”, sino que ahora se debe decir: “me acabo de comprar un departamento que está en el condominio ubicado en...”. Condominio es ahora equivalente al “conjunto en condominio”, es decir, “el edificio o el conjunto de edificios en condominio” o un conjunto en régimen condominal. Además, no hace falta precisar que se trata de un departamento, una casa, un local o de una nave en condominio, con sus elementos anexos consistentes en... sino basta decir ahora: “compré la unidad de propiedad exclusiva número 101 (sin decir si es casa, departamento o local, y sin mencionar sus elementos anexos, que ya se incluyen: estacionamiento, cuarto de servicio, etc), del “Condominio” (sin decir si es un edificio vertical o conjunto horizontal) marcado con el número 106 de la calle Benito Juárez, en la colonia San Nicolás, en la Delegación Tláhuac, Distrito Federal. No obstante nuestra sugerencia de simplificación descriptiva, resulta igualmente aceptable utilizar la terminología más usual como por ejemplo: “compré la casa número tres, con derecho al uso exclusivo de un estacionamiento y un cuarto de servicio, del Conjunto Habitacional en Conjunto en Condominio Horizontal denominado “Rinconada del Castillo”, ubicado en el predio número ochenta y tres, lote siete, manzana ochenta, del Fraccionamiento Las Arboledas, en la Delegación Milpa Alta, Distrito Federal... etcétera.

8. LAS ÁREAS Y LOS BIENES DE USO Y PROPIEDAD COMÚN:
ATINADO CONCEPTO LEGAL DEL INDIVISO

Concepto de las áreas y los bienes de uso y propiedad común

Son aquellas áreas de terreno, construcciones, obras, instalaciones y aparatos, copropiedad de los condóminos existentes en un condominio o en un conjunto condominal, que por su naturaleza y disposición de la escritura constitutiva y del reglamento, se destinan para el uso general de todos los condóminos o solamente para el uso común entre condóminos colindantes.

Sabemos que en el concepto genérico de “bienes” de uso y propiedad común, se encuentran incluidas las áreas, zonas o espacios

existentes en el conjunto, sin embargo, ante alguna tendencia doctrinal de significar el término de “bienes” solamente como referido a las cosas o bienes tangibles, hemos optado que al referirnos a los bienes comunes, utilicemos como lo hace el artículo 3 de la Ley, de manera combinada, los términos: “áreas y bienes”, calificándolas no solamente en “propiedad”, sino también en “uso” común; de esta manera se justifica el término: “áreas y bienes de uso y propiedad común”.

Sobre su calificación, hay una gran libertad. El artículo 25 de la Ley de Condominio, en su inciso V, dice que son “objeto” de propiedad común, “...cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos e instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento...”. ¿Qué pasaría si los bienes comunes se indican solo en la escritura y no en el Reglamento?. Aparentemente, en la Ley para que sean unas áreas o bienes válidamente calificados como de propiedad común, deben indicarse en ambos instrumentos. Creo que esta duda, se produce por la falta de técnica jurídica utilizada en la redacción de la ley, ya que siendo el Reglamento un documento agregado al apéndice de la escritura, forma necesariamente parte de ella y resulta inútil e inadecuado distinguir ambos documentos como si fueran documentos autónomos y diferentes. Por lo anterior, es suficiente para implicar al reglamento y demás documentos agregados al apéndice, referirse únicamente al concepto de: “en la escritura”, por cierto, sin el calificativo de “pública”, pues no existe tal calificativo en la Ley Notarial.

Dos tipos distintos de áreas y bienes

Del concepto mencionado, se puede deducir que hay dos tipos de áreas y bienes de uso y propiedad común en un condominio:

Primer tipo: áreas y bienes de uso y propiedad común para todos los condominios

Pueden distinguirse las cuatro principales siguientes:

A) Todo el terreno en donde se construyó el cuerpo de construcciones del condominio, excepto en condominios horizontales donde el terreno donde se construye la casa, local o nave, según el artículo 5 de la ley, es “de uso exclusivo”, y creo que le faltó

el añadido: “de propiedad exclusiva”, ya que el terreno donde se asienta una casa o local en estructura horizontal, es de uso y propiedad exclusiva y no está por lo tanto en copropiedad de todos los condóminos;

B) Las distintas fachadas del o de los edificios, los cimientos, las bardas, las estructuras, los muros de carga, los techos y las azoteas de las construcciones, también excepto en los condominios horizontales, donde según el citado artículo 5 , el condómino es propietario de la edificación establecida en el terreno de uso exclusivo, pudiendo o no compartir su estructura por medianería. Lo más usual es que se trate de edificaciones totalmente independientes, y por ende, de propiedad exclusiva;

C) Las instalaciones y las construcciones destinadas para los servicios generales del condominio, que pueden ser de dos tipos:

a) Áreas y bienes *visibles*: como las puertas de entrada, las plumas de acceso, el local para la administración, la portería, la casa del portero, la caseta de los vigilantes, el cuarto de maquinas, las calles o pasillos interiores, los jardines, los árboles, el área de juegos infantiles, los estacionamientos si son de uso general, los vestíbulos, las galerías, los elevadores, el salón de juegos, la alberca, la cancha de tenis, etc.étera, y

b). Áreas y bienes *no visibles*: como los sótanos, las bodegas subterráneas, los montacargas, las fosas, las cisternas, los tinacos, los incineradores, los hornos, las bombas, los albañales, los canales, los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas, las instalaciones y obras de seguridad, y cualquier obra o instalación semejante no visible, etc.. Es importante aclarar que en este punto, que las instalaciones hidráulicas, de drenaje, eléctricas, de gas, que sean de uso exclusivo para cada departamento, casa, local o nave en un condominio, al ser de uso exclusivo de cada condómino, no se pueden calificar de bienes comunes y por lo tanto, se trata de elementos anexos en régimen de propiedad exclusiva, lo que provoca que el costo de su conservación y mantenimiento sean responsabilidad de cada propietario de la unidad privativa. Es absurdo que se llamara a la administración para un problema de electricidad o de fuga de agua en una tubería de un departamento, y

D) Las demás Instalaciones y construcciones de uso y propiedad común de todos los condóminos y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos e instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Segundo tipo: áreas y bienes de uso y propiedad común para dos o más condóminos colindantes

Se trata del caso único de los entrepisos, los muros medianeros y demás estructuras divisorias entre dos o más unidades de propiedad exclusiva o elementos anexos, que ciertamente son bienes comunes, pero solo lo son para los dos condóminos colindantes y no para todos los demás. Esta copropiedad es solo entre los colindantes y está reconocida por el artículo 26 de la ley, otorga a los copropietarios el uso y la propiedad común pero no hay posibilidad de vender a extraños, por lo que no hay entre los copropietarios el derecho de preferencia previsto por el artículo 973 del CCDF. Considero que tampoco se aplica el supuesto del derecho del tanto previsto por el artículo 22 de la ley, que habla de un derecho de preferencia en primer lugar para los copropietarios pero de la unidad de propiedad exclusiva y no para copropietarios de bienes de propiedad común, como es el caso que nos ocupa. Recordemos lo que dispone el artículo 951 del CCDF que en su segundo párrafo dice que "...en la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local (se les olvidó la nave), se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos...". El último párrafo del artículo 8 de la ley nos precisa: "...El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad...".

Obligatoriedad de las obras y del pago de su costo en divisiones colindantes

El artículo 24 de la Ley dispone que serán obligatorias para los condóminos colindantes la realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos y otras divisiones colindantes y su costo será repartido a prorrata entre ellos, excepto que las obras necesarias hayan sido provocadas por un daño ocasionado por uno de los colindantes, caso en que la realización y costo de las obras será de su exclusiva cuenta, independientemente de la responsabilidad civil y penal en la que haya incurrido. Un ejemplo de este supuesto es cuando las instalaciones de conducción de agua de un departamento causan daños a otros departamentos por existir una

fuga por fisura, entonces, al ser tales instalaciones propiedad exclusiva del propietario del departamento, deberá éste correr por su exclusiva cuenta y responsabilidad, tanto del encargo y realización de las obras de reparación de los departamentos dañados, como del pago de su costo total..

Pago de las obras necesarias en las azoteas y en los sótanos de un edificio en condominio vertical

Si se requieren obras en los techos en su parte exterior del último departamento, es decir, en la azotea del edificio, o en los sótanos del mismo edificio, el costo de las obras será por cuenta de todos los condóminos a prorrata, según dispone el segundo párrafo del citado artículo 24.

Inventario de las áreas y los bienes de uso y propiedad común

El administrador deberá llevar un inventario actualizado de las áreas y de los bienes considerados como de uso y propiedad común. La parte final del artículo 25 dispone que los condóminos a través del Comité de Vigilancia o de la Asamblea, tienen derecho a vigilar y exigir al administrador que lleve dicho inventario. Esta disposición está muy mal ubicada, porque o debió haberse puesto en el artículo 10 como un requisito de la escritura constitutiva o en el artículo 43, en el tema de las obligaciones del administrador. Además, como en varios casos de la ley, no se dice qué sanción hay para su incumplimiento por parte del administrador.

Atinado concepto legal del indiviso

“El indiviso”, es la proporción matemática ideal del derecho de uso que tiene un condómino sobre las áreas y bienes de uso y propiedad común.

Digo que es atinado el concepto legal de indiviso, porque por fin se precisa que el indiviso resulta de comparar, es decir, de dividir el valor total convencional asignado por el propietario del condominio con el valor individual igualmente asignado por él, de la unidad de propiedad privada exclusiva correspondiente, según aparece en la tabla de valores e indivisos que prevé la fracción VI del artículo 10 de la ley de condominio.

El indiviso jurídicamente representa la parte alícuota del derecho de copropiedad que cada condómino tiene sobre las áreas y los bienes de uso y propiedad común. Este indiviso se representa de manera ideal por un porcentaje o quebrado equivalente a la proporción que representa el valor individual del departamento, casa, local, y nave y sus elementos anexos, respecto del valor total del condominio fijado en la escritura constitutiva.

El artículo 17 de la ley, reformado el 11 de febrero de 2000, precisa que el derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Concepto equivocado de indiviso en la practica cotidiana

En este tema, es importante resaltar para evitarla, la confusión por parte de algunos arquitectos asesores o de propietarios constituyentes de condominios, que determinan equivocadamente en la tabla de valores e indivisos, el indiviso de cada unidad de propiedad exclusiva, no en función de su valor convencional indicado, sino en razón de la superficie real de cada unidad de propiedad exclusiva y de sus elementos anexos, rompiendo de esta manera con el claro concepto legal del indiviso establecido, que se refiere solo al valor asignado en comparación con el valor total del condominio. La asignación del valor de cada unidad de propiedad exclusiva es totalmente convencional y libre para el propietario, no tiene que ser en función de las superficies existentes y puede obedecer desde al color pintado de la unidad, a los acabados, al tipo de nivel del piso (a veces los pisos bajos son más valiosos, en otras ocasiones, lo son los pisos más altos), a la orientación, a la vista (si da al mar o no), etcétera.

9. LOS CINCO PRESUPUESTOS PARA LA EXISTENCIA DE CONDOMINIO

Cinco presupuestos

Hay cinco presupuestos previos que deben cumplirse, para que un propietario pueda otorgar válidamente el acto jurídico de constitución de un condominio:

PRIMER PRESUPUESTO: QUE HAYA UNA PERSONA FÍSICA O MORAL PROPIETARIO O VARIAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES COPROPIETARIOS de:

- un terreno baldío;
- de una construcción nueva en proceso o terminada;
- o, de un edificio de departamento, de oficinas o de locales llamado "edificio de productos", construido de manera vertical que ha sido usado o está en uso, y
- de un conjunto de casas, locales, bodegas o naves construidas de manera horizontal o mixto que ha sido usado o está en uso.

SEGUNDO PRESUPUESTO: QUE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y SUS ELEMENTOS ANEXOS Y LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN SE VAYAN A CONSTRUIR O SE HAYAN CONSTRUIDO EN FORMA VERTICAL, HORIZONTAL O MIXTA. Nos remitimos a nuestros comentarios en el inciso 3 anterior, cuando hablamos del concepto legal del término "condominio".

TERCER PRESUPUESTO: QUE LAS UNIDADES PRIVATIVAS SEAN SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTES, por tener una salida propia a un elemento común o a la vía pública. Nos remitimos igualmente a nuestros comentarios en el inciso 3 anterior.

CUARTO PRESUPUESTO: QUE EL NÚMERO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA RESULTANTES EN EL CONDOMINIO, SEAN MÁXIMO DE CIENTO VEINTE.

Esto significa que el legislador no quiere que existan condominios integrados con más de 120 unidades de propiedad exclusiva, límite que se reflejará indudablemente en la licencia de construcción o de "conjunto". En el caso de un "conjunto condominal", la licencia que se requerirá será la de conjunto, prevista por la fracción VI del artículo 86 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, siempre respetando que cada condominio que integre el conjunto no rebase el límite de 120 unidades;

QUINTO PRESUPUESTO: QUE SE CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS A DESARROLLO URBANO, CONSTRUCCIÓN Y DEMÁS APLICABLES. En la reforma del 10 de febrero de 2000, por razones de obviedad, se suprimió la fracción III del artículo 9 que hablaba de este presupuesto. Es evidente que este presupuesto sigue siendo un presupuesto necesario para otorgar el régimen de condominio. Un claro ejemplo de la normatividad sobre desarrollo urbano que debe respetarse antes de constituir el régimen, es que cuando se trate de un conjunto condominal de vivienda con más de 10 000 metros cuadrados de construcción o de proyectos de oficinas, comercios o industrias, servicios o equipamiento por más de 5000 metros cuadrados de construcción, se requerirá de estudios de impacto urbano y licencia de conjunto según los artículos 22 y 49 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

10. CONCEPTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y SUS TRES MODALIDADES

Concepto

La constitución del régimen de condominio de inmuebles, es “el acto jurídico formal consistente en una declaración unilateral de voluntad que debe constar en escritura ante notario, mediante el cual, el o los propietarios de construcciones nuevas terminadas, de construcciones por realizarse según un proyecto arquitectónico autorizado, o de construcciones ya terminadas, que han sido usadas o están en uso, constituye o constituyen un condominio o un conjunto condominal”.

La consecuencia del otorgamiento de este acto jurídico ante notario, según el artículo 4 de la ley, es la posibilidad de que existan dos o más personas que teniendo cada una, un derecho de propiedad privada, utilicen y compartan áreas o espacios de uso y propiedad común, para lo cual, aceptan dichas personas asumir como obligatorias las condiciones que les permitirán satisfacer sus necesidades en forma conveniente y adecuada para todos, de acuerdo al uso del inmueble y sin demérito de su respectiva propiedad exclusiva.

Tres modalidades en la constitución de un condominio.

La constitución de condominio admite las tres modalidades siguientes, según el artículo 9 de la Ley de Condominio:

PRIMERA MODALIDAD: Condominio en construcciones nuevas en proceso de construcción según proyecto autorizado, conocidas como “en maqueta”.

SEGUNDA MODALIDAD: Condominio en construcciones nuevas ya realizadas recién terminadas.

TERCERA MODALIDAD: Condominio en construcciones ya edificadas que han sido usadas o estén en uso actual.

PRIMERA MODALIDAD: en construcciones nuevas en proceso según proyecto o, “en maqueta”.

Estamos ante el fenómeno de que se ha constituido ante notario el condominio pero, o hay un pequeño avance de obra, por ejemplo, se han iniciado solo los trabajos preparativos para la construcción, o existe ya un avance de obra significativo, según un proyecto autorizado con licencia de construcción o de conjunto, donde hay siempre

una maqueta que ha diseñado un arquitecto. Cuando el condominio se constituye cuando las construcciones están en proceso de edificación según un proyecto o en maqueta, el notario solo pedirá la licencia de construcción o de conjunto por la obra nueva y podrá constituirse el régimen de inmediato y se podrá también de inmediato, proceder a la venta al público de las unidades de propiedad exclusiva en condominio correspondientes, siempre que en nuestra opinión, haya un principio de avance de obra de las construcciones, de tal manera que la escritura sea siempre una compraventa de una unidad de propiedad exclusiva en condominio, (con sus elementos anexos) y su indiviso sobre partes comunes en proceso de construcción, en la que asigne un valor a las construcciones en proceso;

SEGUNDA MODALIDAD: En construcciones nuevas recién terminadas

En este caso, el propietario constituye un condominio donde ya ha terminado las obras y puede que está dado el aviso de terminación de obra o aún no, pero hay un avance de obra final y se tienen cumplidos igualmente los requisitos previstos en la licencia de construcción o de conjunto. En el caso de constitución de condominio sobre obras nuevas, (recién terminadas), bastará con que el propietario exhiba al notario la licencia de construcción o la de conjunto y la manifestación de la terminación de obra correspondiente y por supuesto, cumpla con los demás requisitos para dicha constitución de condominio.

TERCERA MODALIDAD: En construcciones ya edificadas que han sido usadas o estén en uso actual.

Aquí pueden darse tres supuestos:

- a) Un edificio construido en forma vertical;
- b) Un conjunto de casas, oficinas, locales o naves construidos de manera horizontal, y
- c) Un conjunto de departamentos, oficinas, casas, locales y naves construidos de manera mixta.

En cualquiera de las tres supuestos, tenemos a su vez dos posibilidades:

1. Los departamentos, casas, oficinas, locales o naves pueden estar arrendados, caso en el que se deberá respetar el derecho de preferencia de que gozan los arrendatarios según el artículo 22 de la ley.

2. Puede tratarse de edificios o conjuntos totalmente desocupados sin ningún inquilino ni ocupante.

Anteriormente, en el Reglamento de Construcciones, se conocía a esta modalidad, como "De cambio del régimen de propiedad privada al régimen en condominio". En esta modalidad de cambio el régimen de propiedad privada a condominio sobre construcciones ya edificadas usadas o en uso, no hace falta la exhibición de

nueva licencia de construcción o de conjunto, si el propietario no hará modificaciones o ampliaciones a las obras existentes o las obras que realizará, son de las que establece el artículo 57 del Reglamento de Construcciones, es decir, solo “de reposición o reparación de acabados de la construcción o de las instalaciones siempre que no se afecten los elementos estructurales de la misma”. Si en cambio, hay ampliaciones o modificaciones, el notario deberá exigir la exhibición de una licencia de construcción y manifestación de terminación de obra o podrá acreditar las construcciones con la simple manifestación catastral y el pago predial según acuerdos de facilidades reiterados anualmente por el Jefe del Gobierno del Distrito Federal.

11. LOS TRES CRITERIOS LEGALES DE CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

TRES CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS. El artículo 5 de la ley nos propone los tres siguientes criterios de clasificación de los condominios:

PRIMER CRITERIO: POR SU ESCRUTURA: O sea, según la distribución y el orden con que está realizada la o las edificaciones, los condominios pueden ser de tres tipos:

Primero: Condominio vertical.

Segundo: Condominio horizontal.

Tercero: Condominio con estructura mixta.

SEGUNDO CRITERIO POR SU USO: Es decir, según el destino de utilización principal para el que fueron construidos, los condominios pueden ser de cuatro tipos.

Primero: Condominio habitacional.

Segundo: Condominio comercial o de servicios..

Tercero: Condominio industrial.

Cuarto: Condominio de uso mixto.

TERCER CRITERIO; POR SUS CARACTERÍSTICAS SOCIALES: Según se trate de condominios de viviendas donde el legislador concede a los condominios prerrogativas especiales para apoyar a las clases sociales con menores recursos económicos de la ciudad. Dentro de esta característica, los condominios por sus características sociales, pueden manifestarse bajo los siguientes tres tipos:

Primero: Condominio de vivienda de interés social.

Segundo: Condominio de vivienda popular.

TERCERO: CONDOMINIO de vivienda sin prerrogativas.

12. LOS DIEZ TIPOS DE CONDOMINIOS EN LA LEY

De las distinciones anteriormente mencionadas y solo para efectos didácticos, podemos decir que en materia de condominios, hay los diez distintos tipos siguientes:

Primero: Condominio vertical

Es el condominio que se constituye en un inmueble que se va a construir o ha sido construido hacia arriba de manera vertical en varios niveles, en un terreno común. En el condominio vertical, se diseña por cada nivel o piso, una o varias unidades de propiedad exclusiva, y los condóminos, además de su derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad privativa y sus elementos anexos, son titulares de un indiviso que como dijimos, representa la proporción de sus derechos de copropiedad sobre las áreas y bienes de propiedad y uso común, en sus dos tipos: *a)* de uso común de todos los condóminos o, *b)* de uso común solo entre los condóminos colindantes..

En el condominio vertical, a su vez podemos reconocer como principales subtipos:

- I. Por sus áreas y bienes comunes:
 1. CONDOMINIO VERTICAL EN UN SOLO EDIFICIO.
 2. CONJUNTO CONDOMINAL VERTICAL (en varios edificios de estructura vertical cada uno en condominio independiente).
- II. Por su uso:
 3. CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL, con sus principales variantes:
 - condominios unifamiliares;
 - condominios multifamiliares, con sus variantes;
 - condominios duplex;
 - condominios triplex, y
 - condominios cuadruplex.
 4. CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL O DE SERVICIOS.
 5. CONDOMINIO VERTICAL INDUSTRIAL.
 6. CONDOMINIO VERTICAL DE USO MIXTO.
- III.- Por sus características sociales:
 7. CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
 8. CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA POPULAR.
 9. CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA SIN PRERROGATIVAS.

Segundo: Condominio horizontal

Es el condominio que se constituye en un inmueble construido de manera horizontal, es decir, donde las unidades de propiedad exclusiva (casas, locales, o naves industriales), se construyen a lo ancho y dentro del perímetro del área de un terreno, ya de manera que colinden entre sí o de manera que resulten independientes entre sí, en el cual, cada condómino tiene de manera concurrente:

- a) La propiedad y uso exclusivo tanto de la edificación realizada en la unidad (casa, local o nave) como del área de terreno en el que se realizó tal edificación, pudiendo compartir o no por medianería con otros condóminos su estructura, y
- b) Un indiviso de derechos de copropiedad sobre los jardines, pasillos, caseta de vigilancia, portería, cisterna y demás instalaciones generales, casa club, alberca y demás bienes de uso común, porcentaje que resulta de comparar el valor relativo de la unidad privativa y sus elementos anexos con el valor total del condominio.

En los condominios horizontales construidos en la ciudad, para aprovechar mejor el terreno, normalmente sí se comparte por medianería las paredes colindantes, pero en las zonas turísticas, lo normal es que cada casa o villa quede totalmente aislada de las otras y solo disfruten de un indiviso para las instalaciones comunes que generalmente incluyen canchas de tenis, gimnasio, alberca o club de playa.

En los condominios horizontales, a su vez podemos reconocer como principales subtipos:

- I. Por sus áreas y bienes comunes:
 1. CONDOMINIO HORIZONTAL EN UN SOLO CONJUNTO.
 2. CONJUNTO CONDOMINIAL HORIZONTAL (en varios conjuntos horizontales cada uno en condominio independientes);
- II. Por su uso:
 3. CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL.
 4. CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL O DE SERVICIOS.
Dentro de este subtipo, además se pueden subdividir en:
 - 4.1. CONDOMINIO HORIZONTAL DE OFICINAS.
 - 4.2. CONDOMINIO HORIZONTAL DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS.
 - 4.3. CONDOMINIO HOIROZONTAL DE PUESTOS DE MERCADO.
 - 4.4. CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL

Dentro de este subtipo, además se pueden subdividir:

4.4.1. CONDOMINIO HORIZONTAL DE BODEGAS.

4.4.2. CONDOMINIO HORIZONTAL DE NAVES INDUSTRIALES.

5. CONDOMINIO HORIZONTAL DE USO MIXTO

III. Por sus características sociales:

6. CONDOMINIO HORIZONTAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

7. CONDOMINIO HORIZONTAL DE VIVIENDA POPULAR.

8. CONDOMINIO HORIZONTAL DE VIVIENDA SIN PRERROGATIVAS.

Tercero: Condominio con estructura mixta

Es el caso de condominios formados por una mezcla o concurrencia de uno o más edificios en condominio vertical y un conjunto de casas o localidades en condominio horizontal, que se pueden agrupar en unidades de propiedad exclusiva como: edificios, torres, manzanas, secciones, módulos, entradas, o zonas del conjunto. Este condominio de estructura mixta puede presentarse en el caso de un solo condominio donde concurren ambos tipos de estructuras o en el caso del llamado “conjunto condominal”, donde existen varios condominios independientes que conviven y hacen un solo conjunto con distintos condominios, unos de tipo horizontal y otros de tipo vertical.

Cuarto: Condominio habitacional

Es el condominio en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinados por el condómino para utilización habitacional, es decir, destinadas para vivienda familiar. En materia de inversión extranjera, el término se matiza como “de no fines residenciales”, para significar que el extranjero o la sociedad mexicana con inversión extranjera, no utiliza la unidad en condominio para residir o habitar de manera permanente.

En los condominios habitacionales, a su vez podemos reconocer como principales subtipos:

I. Por sus áreas y bienes comunes:

1. CONDOMINIO HABITACIONAL EN UN SOLO CONJUNTO.

2. CONJUNTO CONDOMINAL HABITACIONAL (en varios conjuntos habitacionales en condominio independientes);

II. Por sus características sociales:

3. CONDOMINIO HABITACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

4. CONDOMINIO HABITACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.
5. CONDOMINIO HABITACIONAL DE VIVIENDA SIN PRERROGATIVAS.

Quinto: Condominio comercial o de servicios

Es el condominio en los que las unidades de propiedad exclusiva (locales), están destinados al comercio: (intercambio lucrativo de bienes o de servicios) o a la prestación profesional de servicios: (médicos, abogados, sociedades civiles, etc.). Es el caso típico de un edificio vertical de oficinas o en el caso de una plaza comercial o galería donde los locales existentes combinan su destino, ya que o son tiendas comerciales o son locales de servicios, como cafeterías, restaurantes, y en ocasiones se prestan hasta servicios profesionales de consultoría en bienes raíces, seguros o da consulta un médico veterinario u otro profesional, etc.

En los condominios comerciales y de servicios, a su vez podemos reconocer como principales subtipos:

- I. Por sus áreas y bienes comunes:
 1. CONDOMINIO COMERCIAL O DE SERVICIOS EN UN SOLO CONJUNTO.
 2. CONJUNTO CONDOMINAL COMERCIAL O DE SERVICIOS (en varios conjuntos comerciales en condominio independientes).
- II.- Por su uso:
 3. CONDOMINIO DE OFICINAS.
 4. Condominio de locales comerciales y de servicios.
 5. Condominio de puestos de percado.

Sexto: Condominio industrial

Es el condominio en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinados a actividades propias del ramo industrial. Se trata del caso de las “naves o bodegas industriales”, que son grandes cuerpos de edificios en una ciudad industrial que albergan fábricas o diversas unidades de producción o bodegas de un complejo industrial, Estas construcciones, generalmente están ubicadas en las afueras de las ciudades. A este tipo de condominios, se le puede asimilar eventuales condominios con fines agrícolas o ganaderos.

En los condominios industriales, a su vez podemos reconocer como principales subtipos:

- I. Por sus áreas y bienes comunes:
 1. CONDOMINIO INDUSTRIAL EN UN SOLO CONJUNTO.
 2. CONJUNTO CONDOMINAL INDUSTRIAL (en varios conjuntos industriales cada uno en condominios independientes);
- II. Por su uso:
 3. CONDOMINIO DE BODEGAS.
 4. CONDOMINIO DE NAVES INDUSTRIALES.

Séptimo: Condominio de uso mixto

Es el condominio en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinados a dos o más de los usos señalados.

Octavo: Condominio de vivienda de interés social

Lo que propone la fracción I del artículo 6 resulta imposible de aplicar, pues dice: "...I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y popular, clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia...". Los dos tipos de legislaciones, federal y local son contradictorias en esta materia: la Ley Federal de Vivienda dice en su artículo 3 que se entiende por vivienda de interés social, aquella cuyo valor al término de su edificación, no excede de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año vigente en la zona de que se trate (\$42.15 smd vigente en el DF). Así para la Ley Federal, es vivienda de interés social la que no rebase al fin de su construcción, la suma de \$153,847.50. En cambio, para la legislación local, se entiende por vivienda de interés social, las unidades privativas destinadas a vivienda cuyo precio máximo de venta al público sea máximo de \$230,771.25 o menos, es decir, de 15 salarios mínimos anuales (\$42.15 smd vigente en el DF. (artículo 7 fracción XLIX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal). ¿cual criterio debe prevalecer? Creemos que el criterio local es el aplicable, por el principio de *lex rei sitae* que rige la materia inmobiliaria.

Noveno: Condominio de vivienda de interés popular

En la Ley Federal de Vivienda no se tipifica la vivienda de interés popular. En materia local, se trata de los condominios destina-

dos total o mayoritariamente a vivienda cuyo precio de venta al público sea superior a \$230,771.25, es decir, desde un valor de 15 salarios mínimos anuales (\$42.15 dsm vigente en el DF), hasta un valor que no exceda de \$384,618.75, es decir, de 25 salarios mínimos anuales (\$42.15 dsm vigente en el DF) (art. 7 fracción XLVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del DF).

Prerrogativas de los condominios de interés social popular

Estos dos últimos tipos de condominios de viviendas, se caracterizan por las siguientes cinco prerrogativas:

1^a Obtener una constancia oficial que los acredite con derecho a una reducción o subsidio dentro de una clasificación económica.

2^a Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos que de los programas que la administración pública tenga para apoyar la construcción de la infraestructura urbana para el mejoramiento y reparación de las áreas comunes de los condominios.

3^a Establecer convenios con la administración pública para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos: como recolección de basura, seguridad, bacheo, cambio de lámparas etcétera.

4^a En las asambleas de condóminos de este tipo de condominios, cada condómino gozará de un voto por unidad, sin aplicarse la proporción de su indiviso.

5^a Las cuotas de mantenimiento y administración, de reserva y extraordinarias se fijarán en base al número de unidades que integren el condominio, sin aplicarse tampoco los porcentajes del indiviso.

Décimo: Condominio de vivienda sin prerrogativas

Se trata de la vivienda cuyo valor rebasa el tope de la vivienda popular, es decir, con un valor superior a la suma de \$384,618.75. Es lo que podríamos llamar la vivienda ordinaria que no tiene ningún tipo de protección, reducción ni subsidio. Podemos en función de su valor, solo para fines didácticos, distinguir los condominios de esta vivienda en los siguientes tres subtipos:

1. CONDOMINIO DE VIVIENDA MEDIA (DE \$350,000 hasta 1,500,00).
2. CONDOMINIO DE VIVIENDA RESIDENCIAL (de 1500,001 a \$5, 000,000.00).
3. CONDOMINIO DE VIVIENDA DE LUJO (de más de \$5,000,000.00).

13. LA ESTRUCTURA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE CONDOMINIO EN SEIS PARTES

Concepto de escritura constitutiva del condominio

Es el instrumento original en el protocolo del notario donde consta el otorgamiento del acto jurídico formal a que nos hemos referido antes, o sea, la escritura que contiene la declaración unilateral de voluntad del o de los propietarios para constituir el régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble determinado.

¿Qué es escritura?

En el artículo 100 de la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal, se mantuvo el criterio de llamarle a este instrumento público notarial, “escritura” y no “escritura pública”, como muchos le conocen y denominan. El concepto de escritura, admite dos variantes, a elegir por el notario según convenga al caso concreto:

PRIMERA VARIANTE: Escritura, considerada como el texto original de uno o varios actos jurídicos que el notario hace constar en los folios del protocolo y que está debidamente firmado por las partes o el otorgante y está debidamente autorizado por el notario, es decir, con su sello oficial y su firma; y,

SEGUNDA VARIANTE: Escritura, considerada como una combinación necesaria de los dos documentos siguientes: a) Uno, consistente en el texto original que consta en los folios del protocolo, que contiene una síntesis del acto o de los actos, (antes se le llamaba extracto), con sus elementos esenciales personales y materiales, y que está firmado por las partes u otorgante y está debidamente autorizado por el notario; y, b) Otro, agregado al apéndice, en el que se consignará el o los actos jurídicos de que se trate y que tendrá las mismas formalidades y dimensiones que los folios y que vendrá con los anexos que le correspondan. Este documento deberá tener la mención del número de escritura en folios que contiene la síntesis indicada y de la cual formará parte integrante este documento anexo.

Prohibiciones en las escrituras

La Ley Notarial, establece las siguientes seis prohibiciones en la redacción de escrituras:

PRIMERA: No se puede asentar en ellas un texto con letra ilegible o no clara y en idioma extranjero, excepto si se traduce por perito reconocido por la autoridad;

SEGUNDA: Preferentemente, dice la fracción XIII del 102, sin usar palabras ni fórmulas inútiles o anticuadas.

TERCERA: No se pueden usar abreviaturas, incluso en el nombre del notario. Por excepción, se puede abreviar en los siguientes dos casos:

1o En el texto del nombre y apellidos del notario en el sello de autorizar.

2o Cuando se trata de transcribir un texto escrito o de reproducir un gráfico.

CUARTA: No se pueden usar guarismos, es decir, números arábigos, excepto en los siguientes dos casos:

1o En el número de la notaría que aparece en el sello de autorizar.

2o Si también aparece la cantidad en letra.

QUINTA: No habrá huecos o blancos en el texto de la escritura y si los hay, antes de que la escritura se firme, el notario los deberá cubrir con líneas, es decir con rayas, que pueden ser continuas o intermitentes según prefiera el notario..

SEXTA: Se prohíben las enmendaduras y raspaduras.

Estructura en seis partes de la escritura constitutiva dce condominio

Cada notario tiene la libertad de redactar bajo la estructura que prefiera, de esa manera cada notario imprime a su texto un estilo personal y eso es perfectamente válido para respetar la independencia y autonomía que debe tener el notario al redactar documentos auténticos, en el sentido de que son de su autoría.

En nuestra opinión, la escritura que contenga la constitución de un conjunto en condominio o conjunto condominal, debería estar ordenada de manera secuencial en las seis partes siguientes:

PRIMERA PARTE: EL PROEMIO O CABEZA.

SEGUNDA PARTE: LOS ANTECEDENTES.

TERCERA PARTE: LAS CLÁUSULAS O ESTIPULACIONES DEL O DE LOS PROPIETARIOS.

CUARTA PARTE: LA LEGAL CONSTITUCIÓN Y REPRESENTACIÓN DE PERSONAS MORALES (asociaciones civiles, sociedades cooperativas, sociedades civiles, sociedades anónimas, etc); O, LA REPRESENTACIÓN SUFICIENTE DE PERSONAS FÍSICAS, ya sea de carácter voluntaria (poderes) o de carácter legal, (patria potestad, tutores, etc).

Quinta parte: las generales e identificaciones del o de los propietarios y de los comparecientes.

Sexta parte: las certificaciones finales del notario o la parte conocida como: “ Yo, el notario hago constar bajo mi fe” , que son las manifestaciones que bajo su fe pública el notario debe hacer obligatoriamente en todo instrumento que autorice.

14. PRIMERA PARTE: PROEMIO O CABEZA

Seis datos que deben contener

La ley notarial llama por primera vez a esta parte de la escritura, “proemio”. En la jerga notarial se le conoce como: “cabeza”, o sea, esa primera parte de toda escritura que contiene la presentación del contenido de la misma, cabeza que debe contener los seis datos siguientes:

PRIMERO: El lugar donde se redacta: ¿Ciudad de México o Distrito Federal?. La Constitución Federal dispone que el Distrito Federal será la Ciudad de México, por ellos ambos términos son sinónimos. Incluso es correcto usar el término compuesto: Ciudad de México, Distrito Federal.

SEGUNDO: La fecha, es decir, el día, mes y el año en que se imprime la escritura. Recordemos que hay dos fechas en la escritura, una, el día en que se imprime en los folios y otra, el día en que firma el o los otorgantes y se autoriza preventivamente o definitivamente por el notario con sus sello y firma. En el caso de constitución de condominio, el instrumento se autorizará definitivamente a la firma, por no existir trámite pendiente que lo impida. Hay otros casos, como por ejemplo, en las compraventas de inmuebles, e donde hay dos tipos de autorización: una, preventivamente, cuando se firma por los otorgantes y por el notario (momento de la transmisión de la propiedad y del hecho generador del crédito fiscal) y, otra, definitivamente, cuando se han cumplido todos los requisitos fiscales y administrativos.

TERCERO: Se debe mencionar el nombre y apellidos completos del notario, sin abreviaturas, excepto en el sello de autorizar del notario.

CUARTO: El número de la notaría. El notario no tiene número, se es notario y ya. En cambio la notaría de la que es titular el notario sí tiene un número y así lo dice el sello de autorizar.

QUINTO: El nombre del acto que se otorga. El notario puede decir simplemente: “...Hago constar la constitución del régimen de propiedad en condominio que otorga...”, o puede precisar mejor: “...hago constar la constitución del régimen de propiedad en condominio

habitacional vertical que otorga... sobre el edificio integrado por doce departamentos ubicado en el número... Aquí, es el notario demuestra todo su talento y experiencia jurídica al determinar la naturaleza del acto jurídico de constitución del condominio.

SEIS: El nombre y los apellidos completos del propietario o copropietarios otorgantes personas físicas o la denominación o razón social de los otorgantes personas morales, y en este caso, el nombre de las personas físicas o morales representantes y el de los otros eventuales comparecientes o concurrentes, ya sea en calidad de testigos de asistencia o de identidad o como intérpretes, en caso de no conocer suficientemente el español el otorgante.

15. SEGUNDA PARTE: LOS ANTECEDENTES

El notario deberá mencionar ordenadamente los antecedentes, los cuales se considerarán siempre hechos bajo protesta de decir verdad, es decir su falta de verdad implica delito de falsedad de declaraciones ante autoridad. La segunda parte de una escritura de constitución de condominio, son siempre los antecedentes, los cuales pueden variar según el tipo de condominio de que se trate. El notario al redactar una escritura debe pedir siempre en principio, que se le exhiban testimonios originales de las escrituras de antecedentes o cuando menos, copias certificadas o cotejadas de los mismos. Sin embargo, en la práctica no sucede siempre así, pues es muy frecuente que las empresas o los clientes personas físicas no quieran desprenderse de sus testimonios originales o de sus copias auténticas, razón por la cual, entregan al notario solo copias fotostáticas de ellas. En el inciso III del artículo 102 de la Ley Notarial, el legislador obliga al notario a certificar, es decir, a declarar bajo su fe, que tuvo a la vista los documentos que se le hayan presentado para la formación de la escritura, lo que significa que si los interesados solo se le presentaron una copia fotostática de un primer testimonio, así lo hará constar, y con esa declaración, cumple con la Ley, que ya no le obliga a tener a la vista siempre originales.

Primer antecedente: del título de propiedad o de copropiedad

Al redactar este antecedente, el notario tiene las tres obligaciones siguientes:

PRIMERA: El notario debe examinar el título respectivo, es decir, el testimonio original de la escritura inscrita o su copia certificada o

su copia cotejada, misma que le fue exhibida. Al decir, "...examinará el título...", implica el legislador que el notario debe hacer sobre el título exhibido un primer exámen de autenticidad y luego un segundo examen de legitimidad;

SEGUNDA: El notario tiene obligación de relacionar, cuando menos, el último título de propiedad del terreno o del terreno y construcciones adquiridas.

TERCERA: El notario debe señalar de manera obligatoria los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura antecedente de propiedad. Cabe aclarar que lo que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad son las escrituras, (de compraventa, de donación, de constitución del régimen de condominio) o en su caso, las actas, (de fusión, subdivisión, etc.). En el folio real de la finca, no se inscriben nunca los testimonios, sino las escrituras o actas, que son los instrumentos originales que constan en el protocolo y que contienen los actos o hechos jurídicos de que se trate. La confusión se origina por la mala redacción del artículo 3004 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice: "...solo se registrarán los testimonios..." Lo que en realidad sucede, es que para efectos registrales, solo se admitirán para trámite, los primeros testimonios, porque son los que tienen carácter de títulos ejecutivos, como dispone la fracción I del artículo 443 del CPCDF, que dice: "Traen aparejada ejecución, la primera copia de una escritura pública expedida por el juez o el notario ante quien se otorgó. El testimonio notarial, es el instrumento público que contiene transcrito el texto de una escritura o una acta y obran reproducidos los documentos que obran en el apéndice. Los testimonios, son tan solo los vehículos o medios en los que se transportan y reproducen la escritura o acta, que siempre se conserva en original en los libros de folios del protocolo y que nunca se ve. Lo que se asienta en el folio real y se inscribe es la escritura o el acta que contienen el acto jurídico de compraventa o el hecho jurídico de protocolizar el oficio de fusión o de subdivisión. Su testimonio es solo el vehículo que arropa la escritura o el acta, mismas que nunca salen de la notaría o del Archivo de Notarías. Así, cuando el notario relaciona un dato registral de un instrumento notarial, no debe decir: "...cuyo primer testimonio quedó inscrito...", sino: "... cuya escritura quedó inscrita..."".

Deberá poner certificación en el título de propiedad o copia exhibida

Según la fracción VI del artículo 102 de la ley Notarial, en el título o copia exhibidos al Notario con motivo de la constitución del régimen de propiedad en condominio, al pie del documento,

pondrá el Notario autorizante de la nueva escritura una certificación respecto de la constitución del condominio de que se trate, con la fecha, su firma y su sello. Se trata de advertir al lector de dicho título que dicha propiedad ha sido sometida a una modalidad y por este medio de publicidad, se puedan evitar falsas creencias y confusiones.

Segundo antecedente: del uso del suelo

El artículo 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, establece la obligación para los notarios de que al autorizar dos tipos de actos jurídicos: a) Primero, los relacionados con la transmisión de la propiedad de inmuebles; y, b) Los relacionados con el uso o aprovechamiento de inmuebles ¿qué significa esto último?. Por ejemplo en el caso de una escritura constitutiva del régimen de condominio, estamos ante un acto jurídico relacionado con el uso o aprovechamiento de un inmueble?, (creo que sí). Por lo anterior, en el caso de la celebración de cualquiera de los dos tipos de actos jurídicos señalado, deberá primero el notario obtener del Registro de Planes y Programas, un certificado en los que se asienten las normas de planeación urbana que regule al inmueble y después dispone que deberá ser transcrito en la escritura. Consideramos que se cumple con lo dispuesto, si el notario agrega el certificado al apéndice de la escritura para que se inserte reproducido en los futuros testimonios.

En la última parte del citado artículo 91, se indica que no se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad los actos jurídicos a que se refiere el párrafo anterior, en los que no se transcriba la certificación correspondiente. Igualmente el notario debe satisfacer los requisitos previstos por la Ley General de Asentamientos Humanos, que son de carácter federal, principalmente con la obligación para el notario de cerciorarse de que no se contradicen los usos, destinos y reservas del suelo propios del inmueble

Tercer antecedente: de las condiciones del inmueble

En este antecedente, el notario acreditará lo siguiente:

A) Que el terreno donde se constituirá el régimen de condominio o las construcciones ya terminadas se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

B) Que en cumplimiento al artículo 3016 del CCDF y 34 del Reglamento del RPP, al ser el condominio una modificación al régimen de propiedad, se deberá adjuntar a la escritura un certificado por los 20 años anteriores, con vigencia de 30 días naturales, que expedirá el Registro Público de la Propiedad sobre los gravámenes o limitaciones que afecten al inmueble y para provocar que el acto surta efectos contra terceros. El último párrafo del artículo 34 del Reglamento del RPPP dispone que cuando se trate de condominios, no se requerirá un certificado por cada una de las unidades privativas, cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble del que provengan, siempre y cuando no hayan transcurrido los plazos a que se refiere el párrafo anterior (30 días naturales y 90 días luego de la presentación del segundo aviso preventivo, o sea, si se presenta el testimonio al RPP dentro de los 120 días desde la obtención del certificado registral, y

C) Que está al corriente en el pago de sus contribuciones locales, indicando el número de cuenta catastral y cuenta de derechos por servicio de agua.

Cuarto antecedente: de los ocho requisitos para constituir el régimen de condominio en escritura

Primer requisito: exhibir y agregar al apéndice la licencia de construcción o de conjunto, aviso de terminación de obra o la constancia de regularización de construcciones.

De los artículos 54 y 19 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (DOF de 2 de agosto de 1993), podemos definir a la licencia de construcción como: “el documento que expiden las diversas Delegaciones Políticas de la Ciudad, por medio del cual se autoriza al propietario, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar, o demoler una edificación o instalación, o se autoriza a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, luz, gas, agua, drenaje a o largo de aceras camellones”.

En materia de constitución de condominios y obtención de licencias de construcción o constancias de regularización de construcciones, debemos distinguir cuatro supuestos:

PRIMER SUPUESTO: Si se constituye condominio en proyectos sin construir de viviendas o de oficinas, comercio, servicios, etc. bastará con la exhibición al notario de la licencia de construcción de obra

nueva o de conjunto. Este tipo de condominios se conocen como “condominios en maqueta”.

SEGUNDO SUPUESTO: Cuando el condominio se constituye sobre obras nuevas, es decir, construcciones recién terminadas, bastará con que el propietario exhiba al notario la licencia de construcción o de conjunto y la manifestación de la terminación de obra correspondiente.

TERCER SUPUESTO: Para el caso de cambio el régimen de propiedad privada a condominio sobre construcciones ya terminadas en uso, no hace falta la exhibición de derogada “licencia de condominio”, y podrán presentarse a su vez, dos modalidades:

a) Si hay modificación o ampliación en el edificio o conjunto, se deberá exhibir licencia de construcción por remodelación o modificación, y

b) Si no hay modificación alguna, a criterio del notario, podrá pedir al propietario la exhibición del original de la licencia de construcción y su correspondiente manifestación de terminación de obra o podrá acreditar dichas construcciones mediante la obtención de una constancia de regularización de construcciones. No cabe aquí como sucede en la práctica, que sea suficiente para acreditar las construcciones, la exhibición de la manifestación catastral y el pago predial del inmueble de que se trate según acuerdos de facilidades expedidos por el Jefe del Gobierno del Distrito Federal.

No se requiere licencia para constituir condominio o para cambiar el régimen de propiedad privada a condominio

Anteriormente, las disposiciones administrativas sobre condominio eran claras. La licencia de condominio era en realidad una licencia de construcción peculiar que implicaba dos modalidades: a) Para un condominio en obra nueva, y b) Para un condominio por cambio de régimen de propiedad privada a condominio. Hoy, hay un gran vacío reglamentario, en nuestra opinión, provocado por la tendencia de la Nueva Economía de desregular para evitar prácticas monopólicas.

A pesar de que el artículo 86 en su fracción VII establece como una de las licencias establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano, (DOF del 7 de febrero de 1996), “la licencia de condominio” y de disponer en su última parte que: “...El reglamento de esta ley, regulará los casos en los que se requiere de estas licencias y las normas conforme a las cuales se otorgarán. El artículo 54 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, (DOF del 4 de junio de 1997), dice: “...Cuando se pretenda establecer el régimen de propie-

dad en condominio y ello implique la realización de cualquiera de las obras a que se refiere la licencia de construcción, bastará con obtener dicha licencia. En los demás casos, no se requerirá licencia de condominio...”.

Lo anterior, nos lleva a concluir que para “constituir” un condominio no se requiere de licencia administrativa alguna, sino que se trata de un acto jurídico libre (que no requiere de licencia o autorización). Cuando la constitución del régimen, implique construir una obra nueva o modificar o ampliar una obra existente, entonces el propietario deberá tramitar previamente a la constitución del condominio, una licencia de construcción o de conjunto, lo que va a implicar que se someta al trámite previsto por el artículo 56 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el cual, deberá acompañar a la solicitud, entre otros documentos: *a)* La constancia de alineamiento y número oficial vigente, *b)* la certificación de zonificación de usos de suelo permitidos o sus otras variantes de zonificación; *c)* dos o cuatro tantos del proyecto arquitectónico, estructural; *d)* la memoria de cálculo firmado por el director responsable de la obra; *e)* la especificación de los materiales a emplearse, *f)* los planos, el listado y descripción de los componentes del proyecto. En caso de edificaciones ya construidas, el propietario deberá exhibir a la Delegación, la autorización de uso u ocupación anterior o licencia y los planos registrados anteriormente. Si se trata de un conjunto de obra nueva, los requisitos aumentan de conformidad con las citadas leyes reglamentarias.

Como la constitución del condominio se debe otorgar siempre ante notario, éste como experto en derecho, será el responsable de exigir al propietario que cumpla en el caso concreto, los supuestos y requisitos legales para su plena validez jurídica e inscripción registral y catastral, lo que implica que el notario debe conocer perfectamente la maraña de requisitos previstos en los distintos ordenamientos administrativos en materia de construcción y desarrollo urbano y los criterios de interpretación vigentes.

Segundo requisito: exhibir y agregar al apéndice una memoria descriptiva

El propietario debe exhibir al notario lo que en la jerga notarial se conoce como “la memoria descriptiva”, misma que debe contener para satisfacer los requisitos previstos por el artículo 10 de la Ley de Condominio las siguientes cinco siguientes descripciones:

1 DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MODALIDAD Y DEL TIPO DEL CONDOMINIO. Según se trate de un condominio vertical, horizontal o mixto, o habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, o de interés social o de vivienda popular, se debe indicar sus características. Se trata de una descripción precisa del conjunto en condominio, indicando las características del régimen en condominio en particular, su naturaleza, el tipo de condominio que será según su estructura, según su destino y también según sus características sociales.

2 UNA DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO DONDE SE UBICARÁ EL CONDOMINIO. Aquí deberá repetirse la misma descripción del predio que aparece en el título de propiedad. Se debe precisar la ubicación del terreno donde se edificarán las construcciones y se ubicará el condominio, indicando su superficie y sus medidas y colindancias. Si se trata de un conjunto condominal, se debe precisarse los límites de los edificios, secciones, zonas, manzanas, módulos o entradas, que de por sí constituyen regímenes de condominio independientes.

3 UNA DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LA CALIDAD DE MATERIALES. Se debe también hacer una descripción general de las construcciones a edificarse o ya realizadas y una descripción de la calidad de los materiales empleados o de los que vayan a emplearse o se hayan empleado en la construcción.

4 UNA DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y SUS ELEMENTOS ANEXOS. Se debe indicar expresamente la descripción (número, ubicación, superficie, mediadas y colindancias), de cada unidad de propiedad exclusiva (departamento, casa, local o nave) y sus respectivos elementos anexos, (estacionamiento, cuarto de servicio, lavaderos, etc.), indicando también su número, ubicación, superficie, medidas y colindancias

5 UNA DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS Y DE LOS BIENES DE USO Y PROPIEDAD COMÚN. En relación a los elementos de uso común, se debe indicar su ubicación, su superficie, sus medidas y colindancias, así como sus especificaciones y componentes y en general, todo aquel elemento de identificación que sirva para su mayor identificación y comprensión.

Tercer requisito: establecer facilidades para discapacitados

Las facilidades para discapacitados es una novedad de la Ley vigente, pero de la poco clara redacción de la fracción V del artículo 10 de la Ley de condominio, se puede deducir que estas facilidades se disponen ahora en toda constitución del régimen de propiedad en condominio, por lo que el notario tendrá cuidado de que el propietario o propietarios hagan constar en la escritura,

el establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones (por ejemplo rampas), que faciliten a las personas con discapacidad la utilización del inmueble en condominio. ¿A qué tipo de facilidades se refiere? y ¿de qué discapacidades se habla?. Lamentablemente por ser también una norma imperfecta, cuyo incumplimiento no se sanciona, se hace nugatoria en la práctica su obligatoriedad. Para el notario, debe quedar claro que no debe quedar esta disposición en el Reglamento, sino que debe hacerse constar como un requisito cumplido en la escritura de constitución del condominio.

Cuarto requisito: exhibir y agregar al apéndice una tabla de valores e indivisos de las unidades privativas del condominio

El propietario debe exhibir una tabla donde se le asigne un valor convencional a cada unidad de propiedad exclusiva y sus elementos anexos y en función del valor determinado, se le asigne a cada una, un indiviso, el cual resultará de comparar el valor nominal de cada unidad con el valor nominal total del inmueble en condominio. Recomendando remitirnos a los comentarios que hicimos antes en el tema de los bienes comunes. Un ejemplo de tabla de valores e indivisos correcta, puede ser la siguiente:

TIPO DE UNIDAD PRIVATIVA	NÚMERO	VALOR INDIVIDUAL	INDIVISO SOBRE
1. Departamento	101	\$500,000.00	5.22%
2. Departamento	102	\$500,000.00	5.22%
23. Accesoría	uno	\$275,000.00	3.53%
VALOR TOTAL: \$13,000,000.00			

Quinto requisito: exhibir y agregar al apéndice un reglamento de condominio con un contenido mínimo de quince puntos.

¿Quién elabora el reglamento en un condominio?

El Reglamento de Condominio al agregarse al apéndice, formará parte de la escritura y lo deberá redactar por derecho propio los otorgantes de la escritura de constitución del condominio, es decir, el propietario o los copropietarios del terreno donde se construirá el condominio o el Conjunto Condominal o del edificio o de las construcciones donde se cambiará a régimen de condominio. El Reglamento no queda ya sujeto a su ratificación por parte

de la asamblea de condóminos como decía el artículo 52 de la Ley antes de la reforma del 11 de febrero de 2000,. Una de las razones para la reforma fue la consideración de que la asamblea solo podría constituirse plenamente hasta que se hubiera vendido todas las unidades de propiedad exclusiva del condominio.

¿Quién elabora el reglamento en un conjunto condominial?

Igualmente en este caso, el propietario constituyente del régimen es quien debe elaborar el reglamento. Los Reglamentos de los condominios integrantes del Conjunto Condominial serán elaborados posteriormente por los Comités de Vigilancia y de Administración, respectivamente.

¿Se debe registrar el reglamento?

Si es obligatorio registrarlo ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, la cual deberá revisar que dicho reglamento no contravenga las disposiciones de orden público e interés social de la ley. El artículo 55 de la ley no precisa si el reglamento debe ser registrado previamente al otorgamiento de la escritura constitutiva o podrá hacerlo posteriormente cuando los condóminos lo crean oportuno. La falta de fijación de plazo para el registro y de sujeto obligado, hacen que esta disposición sea igualmente nugatoria. Creo que la solución más lógica, para que la Procuraduría Social supervise su contenido mínimo, es que el propietario que otorgará el condominio tramite por su cuenta ante la Procuraduría Social el registro del Reglamento, como un requisito previo al otorgamiento de la escritura de constitución del régimen.

Contenido mínimo de todo reglamento: 15 puntos

Dependiendo de las características y necesidades de cada tipo de condominio, todo Reglamento debe contener mínimo estos 15 contenidos:

1 LOS CRITERIOS PARA QUÓRUMS EN ASAMBLEAS. Se trata de determinar criterios para los asuntos de la asamblea general no previstos por la ley y que requieran una mayoría especial.

2 LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. El establecimiento de los principales derechos y obligaciones de los condóminos tanto para el uso de los bienes de propiedad individual como de los bienes de usos común.

3 LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y RESERVA Y CUOTAS. La definición los fondos de mantenimiento y administración y de reserva y la determinación de sus aportaciones, así como el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas para integrar dichos fondos.

4 MEDIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD. Las medidas necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad del condominio.

5 MEDIDAS PARA LA ADMINISTRACIÓN. las medidas necesarias para lograr una mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.

6 CRITERIOS PARA USO DE ÁREAS COMUNES. La determinación de los criterios para la utilización de las áreas comunes, especialmente aquellas áreas que se destinen para personas con incapacidad, ya sean condóminos o personas que habiten con ellos.

7 BASES PARA ARRENDAR O DAR EN COMODATO BIENES COMUNES. Los criterios para arrendar o dar en comodato locales, espacios o instalaciones de propiedad común.

8 TIPOS DE ASAMBLEAS. Determinar los tipos de asambleas y su régimen.

9 TIPOS DE ADMINISTRACIÓN. La definición del tipo de administración que se elija. Si será persona física, moral condómino o no.

10. REQUISITOS PARA ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA. algunos otros requisitos en adición a los de la ley para ser administrador o miembro del comité de vigilancia.

11. CAUSAS DE REMOCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA. Las causas por la que podrá removerse al administrador o dar por terminado el contrato de prestación de servicios profesionales o de los miembros del Comité de Vigilancia.

12. BASES PARA MODIFICAR REGLAMENTO. Según lo establecido en la escritura constitutiva.

13. MEDIDAS EN CASO DE AUSENCIA DE ADMINISTRADOR. Previsión de medidas si desaparece temporalmente el administrador:

14. MEDIDAS PARA LA POSESIÓN DE ANIMALES. Prohibición total o reglas y limitaciones para la posesión excepcional de animales.

15. MEDIDAS DE PROTECCIÓN CIVIL. Criterios para la formación de un programa interno de protección civil y la formación de un Comité de seguridad pública y otro de protección civil.

SSEXTO REQUISITO: EXHIBIR Y AGREGAR AL APÉNDICE SIETE TIPOS DE PLANOS DEL CONDOMINIO DEBIDAMENTE CERTIFICADOS.

Los planos que la Ley de Condominio exige como obligatorios, son los siete siguientes:

1. El plano general del Condominio.

2. Los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva o en su caso, el plano tipo de las unidades de propiedad exclusiva.

3. El plano estructural del condominio.
4. El plano de los bienes comunes del condominio.
5. El plano de las instalaciones hidráulicas del condominio.
6. El plano de las instalaciones eléctricas del condominio.
7. El plano de las instalaciones de gas del condominio.

El calificativo de “certificados” aplicados a los planos, está mal empleado, porque con buena técnica notarial, debería decir “cotejados”, o sea, con una certificación (razón notarial) de que se trata de copias heliográficas de un plano original que se tuvo a la vista y del que son fiel reproducción.

Demasiados planos y anexos

Nos parece excesivo imponer al constituyente de un condominio la obligación, a su costo, de agregar al apéndice de la escritura, tal cantidad de planos diferenciados y documentos descriptivos, encareciendo notablemente la constitución de condominios. En vez de esto, sería recomendable una reforma en donde solo se exija un mínimo de planos o pedir un único plano de instalaciones generales. En la práctica cada desarrollador o constructor de condominios, según su estilo propio, acompaña en su paquete de documentos anexos, diferentes tipos de documentos y planos, a veces en exceso de los siete o a veces, menos con magníficas simplificaciones.

Entre algunos promotores de vivienda, se escucha como sugerencia de solución ante el aparente caos creado por tal demanda de papeles, el regresar al tradicional trámite de una licencia administrativa para constituir un condominio o cambiar de régimen privado a condominio, donde un servidor público experimentado y perito en materia de condominios, analice el proyecto del Conjunto y exija la previa elaboración de los planos y documentos necesarios según las distintas normas administrativas (número oficial, alineamiento, pago predial, póliza de seguro, memoria descriptiva, lugares suficientes y adecuados de estacionamiento, reglamento completo, etc.), y todo esto precisamente antes de conceder la licencia de constitución de un condominio en obra nueva o la licencia de cambio de régimen de propiedad privada a condominio, en construcciones ya en uso, licencias que deberían de restablecerse como un elemento adicional de seguridad jurídica para los futuros condóminos y como un mecanismo para evitar agregar al apéndice tal cantidad de planos y anexos.

Séptimo requisito: mencionar los casos de modificación de la escritura constitutiva y del reglamento

Cualquier modificación a la escritura constitutiva, entre otros casos, por modificación del Reglamento, debe ser hecha por la asamblea general extraordinaria de condóminos con los siguientes quórum:

UN QUÓRUM DE PRESENCIA: de mayoría simple, es decir, el 50% más uno del total de los condóminos.

UN QUÓRUM DE VOTACIÓN: de mayoría simple, que representen el 51% del valor del total de los indiviso del condominio, según establece el artículo 52 de la ley.

El artículo 12 de la ley, crea confusión al establecer que para la modificación de la escritura constitutiva o de su reglamento hecha por la asamblea general extraordinaria de condóminos, se requieren los siguientes quórum:

UN QUÓRUM DE PRESENCIA: de mayoría simple del total de los condóminos, es decir el 50% más uno del total de los condóminos.

UN QUÓRUM DE VOTACIÓN: Combinado: ya que requiere una mayoría de votos que representen el 75% del valor total del condominio y adicionalmente, la mayoría simple del total del número de condóminos.

Hay una contradicción, que solo puede ser resuelta a través de una reforma, en nuestra opinión, haciendo prevalecer el criterio del artículo 12, dada la gravedad que implica una modificación de la escritura constitutiva del régimen.

Octavo requisito: mencionar la obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro

Aquí el legislador solo establece la obligación para el propietario de tomar un seguro en compañía legalmente autorizada, pero no dice si debe ser tomado antes de la firma de la escritura o en un plazo determinado posterior a su firma. Se trata de una póliza de seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y siempre con cobertura de daños a terceros. La falta de cumplimiento de esta obligación tampoco tiene sanción en la ley, razón por la que se hace nugatoria también esta disposición.

16. TERCERA PARTE CLÁUSULAS

Tres tipos de cláusulas

Las cláusulas que puede tener una escritura son de tres tipos: cláusulas esenciales, cláusulas naturales y cláusulas accidentales. En el apartado de cláusulas no deben ir declaraciones ni definiciones, sino solo estipulaciones, es decir, manifestaciones externas de voluntad para crear ciertas prestaciones de dar, hacer o no hacer. El notario debe tener un estilo propio para redactar, pero siempre de manera clara, concisa y precisa, sin utilizar fórmulas anticuadas o inútiles, como por ejemplo, decir “fojas” en vez de “hojas” o páginas, o decir: “al tenor de las siguientes.”, en vez de “de conformidad con las siguientes...” etcétera.

Seis cláusulas de estilo en la escritura constitutiva del condominio

En una escritura de constitución de condominio, deberían establecerse siempre las siguientes seis cláusulas:

PRIMERA: De la declaración unilateral de voluntad para constituir el régimen de condominio y sus fundamentos legales.

SEGUNDA: De la descripción de las unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos y de los bienes de propiedad y uso común que forman el condominio.

TERCERA: Una cláusula donde los condóminos se obligan a tomar el seguro previsto por la ley.

CUARTA: Una cláusula donde se obliga el propietario a insertar en las futuras escrituras de enajenaciones de unidades de propiedad exclusiva, las obligaciones previstas por los artículos 13 y 61 de la ley. El artículo 13 de la Ley reformado el 10 de febrero de 2000, dispone que “...En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva del condominio y copia del Reglamento. Este artículo no dice quién es el responsable de cumplir con esta obligación. Puede deducirse que quien está obligado es quien redacta el contrato. Si se hace contrato privado, serán las partes otorgantes los responsables y si hace en escritura pública, será el notario el responsable de tal inserción. El referirse a una copia simple”, el legislador crea una figura que no existe en la ley del Notariado. Suponemos que se refiere a una copia fotostática del primer testimonio de la constitutiva, obligación que implica un fuerte desembolso para el adquirente. El artículo 61 de la ley dispone que la parte

enajenante de una unidad de propiedad exclusiva deberá recabar del administrador, una constancia de que está al corriente en el pago de sus cuotas sea de mantenimiento y administración, o para constituir los fondos de reserva y eventuales cuotas extraordinarias.

QUINTA: Una cláusula donde se obliga el propietario a registrar ante la Procuraduría social del DF el reglamento de condominio.

SEXTA: Una cláusula donde se obliga el propietario a tramitar la expedición correcta de las boletas individuales para cada una de las unidades de propiedad exclusiva resultantes.

17. CUARTA PARTE: LEGAL CONSTITUCIÓN Y REPRESENTACIÓN

En personas morales no debe decirse “personalidad”, sino “legal constitución y representación”

A pesar de que el término “personalidad” es reconocido en el lenguaje ordinario y cotidiano del Derecho como la manera de acreditar la representación, su uso en esta parte de la escritura, es incorrecto. Se trata de un vocablo de significación equívoca que debería ser sustituido por el de “Legal constitución y representación”. La personalidad de las sociedades mercantiles se adquiere ordinariamente, con la inscripción de la sociedad en el Registro Público de Comercio o, extraordinariamente, cuando una sociedad mercantil se ostenta frente a terceros como tal, adquiere personalidad jurídica como sociedad irregular, obligando a su representante de manera solidaria con las obligaciones sociales así asumidas. La personalidad de las personas físicas se adquiere con el nacimiento. Por todo lo anterior, resultaría mejor suprimir por confuso el término “personalidad”, que menciona imprudentemente la Ley Notarial.

Representación de personas físicas

Siempre que comparece una persona física en representación de una persona moral o de otra persona física, el representante deberá declarar al notario que sus representados son capaces, y, yo añadiría “...que dicha persona vive...” y que dicha representación está vigente en sus términos, Cuando comparece por ejemplo, una persona física ostentando un cargo, por ejemplo, un administrador único o un gerente, entonces deberá manifestar, (dice la ley “protestará”) además, que el cargo que ostenta está vigente.

Cuatro maneras de acreditar la personalidad

La mal llamada personalidad, que como dijimos más bien, es “la legal constitución y la representación”, deberá acreditarse a elección del notario de las siguientes cuatro maneras:

PRIMERA: Relacionando los documentos que las acrediten.

SEGUNDA: Insertando, es decir, copiando íntegramente o en lo conducente los documentos que la acrediten.

TERCERA: Agregando al apéndice del acta o escritura las copias certificadas o cotejadas de las escrituras o actas con las que las acrediten.

CUARTA: Agregando al apéndice una certificación que contenga una relación de tales documentos de conformidad con la nueva fracción IV del art. 155.

18. QUINTA PARTE: GENERALES DE LOS COMPARECIENTES

Seis datos obligatorios en generales

Se trata de las generales del otorgante propietario o propietarios comparecientes, pero recordemos que puede comparecer alguna otra persona como intérprete, testigo, etc.. No es lo mismo hablar de sujetos, otorgantes, partes, comparecientes, concurrentes. Otorgante, es solo quien da algo, quien transmite o quien firma dando su consentimiento. Son otorgantes los representantes de personas morales o físicas. En las generales deberán figurar los siguientes seis datos:

PRIMERO: Su nombre y sus apellidos paterno y materno. Cuando se trate de una mujer casada y así lo pida, el notario agregará a su nombre y apellidos, el apellido paterno del marido, con la indicación: “...de...”. Siendo un compareciente extranjero, se pondrá su nombre y apellidos tal como esté en la forma migratoria.

SEGUNDO: Su nacionalidad. Aquí cabe recordar que el artículo 67 de la Ley General de Población y el artículo 146 de su Reglamento obligan al notario a acreditar su legal estancia en el país, excepto tratándose de escrituras de poderes, testamentos, fe de hechos y cotejos. Igualmente el art. 67 de la ley y el 151 exigen al notario que acredite que compruebe que la calidad migratoria del extranjero le permite realizar el acto jurídico de que se trate. Por ejemplo, si comparece un extranjero como consejero de un Consejo de administración de una sa de cv o como gerente general, el notario deberá verificar que

tenga la calidad migratoria de no inmigrante visitante, en sus variantes de “consejero” o de “cargo de confianza” o si es inmigrante, en su modalidad de “cargo de confianza”. Si de la celebración del acto o de la formalización o protocolización del acto (caso de asambleas de accionistas, juntas de socios, o de consejos de administración), se origina para un extranjero la posibilidad de realizar una actividad para la cual no esté previamente autorizado por el tipo de modalidad de su calidad migratoria que exhibe en ese momento, entonces el notario deberá hacer constar en el instrumento, una prevención o advertencia en el sentido de que para el extranjero ejerza esa actividad, deberá contar con una modalidad de calidad migratoria suficiente o con la autorización expresa del Instituto Nacional de Migración. Sin esa prevención el notario, no podrá autorizar la escritura o acta de que se trate, porque el artículo 152 del Reglamento de la ley citada dice en lo conducente: “..el acto podrá celebrarse o formalizarse, siempre que en el instrumento respectivo, se asiente la prevención de que el desempeño de la actividad, estará sujeta a la autorización que a su juicio expida la Secretaría...”.

TERCERO: Su lugar de su nacimiento. Si se trata de un rancho o caserío, basta que se indique el municipio a que pertenece y el Estado.

CUARTO: Su estado civil, que no puede ser sino o soltero o casado. No existe el estado civil de viudo o divorciado, sino soltero por viudez o por divorcio;

QUINTO: Su ocupación. Nótese que no se dice su profesión. Así, si un abogado es taxista, se dirá taxista y no abogado, o si una psicóloga es ama de casa, dirá esa ocupación y no su grado universitario que no incide en su ocupación actual.

SEXTO: Su domicilio actual, en el cual mencionará el número exterior o interior del inmueble, el nombre de la calle y cualquier otro dato que precise la dirección. Así, si se sabe se deberá indicar el código postal, la Delegación, etcétera.

19. SEXTA PARTE: CERTIFICACIONES NOTARIALES OBLIGATORIAS

Siete datos necesarios en las certificaciones

Estamos aquí en el apartado de “...YO EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE...”, es decir, las certificaciones que por ley el notario debe poner en todo instrumento que autorice, que son los siete siguientes:

1o QUE TUVO CONOCIMIENTO O SE ASEGURÓ DE LA IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES Y QUE A SU JUICIO SON CAPACES NATURAL Y LEGALMENTE. El notario excepcionalmente, puede tener conocimiento personal de un compareciente, al que conoce desde que nació. Lo nor-

mal es que el notario se asegure de la identidad de los comparecientes mediante la exhibición de un documento oficial con fotografía (credencial de elector con foto o con pasaporte). El notario igualmente tiene que manifestar su juicio de capacidad suficiente.

2 QUE HIZO SABER EL DERECHO DE LEER PERSONALMENTE EL INSTRUMENTO Y DE QUE SU CONTENIDO LES SEA EXPLICADO. Todo compareciente tiene dos derechos tratándose de escrituras:

PRIMERO: Derecho a leer por sí mismo la escritura de que se trate, derecho que el notario debe hacerle saber expresamente.

SEGUNDO: Derecho a que el notario le explique su contenido.

3 QUE LES FUE LEÍDA LA ESCRITURA A LOS COMPARECIENTES O ELLOS LO LEYERON. Cuando un compareciente (otorgante, testigo, intérprete), no quiere leer personalmente, el notario debe leerle el texto íntegro de la escritura y además, el notario debe hacer constar que los comparecientes le manifestaron expresamente su comprensión plena.

4 QUE LES ILUSTRÓ EL VALOR Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL ACTO. Ilustrar, significa, según el Diccionario de la Real Academia Española: "aclarar un punto o materia con palabras, imágenes u de otro modo. Ilustrar es más amplio que explicar, porque se puede recurrir a todo para explicar mejor. El notario tiene ahora obligación, cuando a su juicio así proceda, de ilustrar acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de la escritura. En ese caso la declaración de haber comprendido luego de la ilustración lo hará constar también el notario

5 QUE MANIFESTARON SU CONFORMIDAD CON SU FIRMA O CON SU HUELLA. Cuando alguien otorga una escritura, lo manifiesta mediante signos, generalmente de asentimiento con la cabeza o con una expresión facial de conformidad. pero la manifestación que la ley exige conste en el instrumento notarial, es la firma autógrafa del otorgante o compareciente, misma que significa su plena conformidad con el contenido del instrumento. La firma debe ser única y es el signo visible de la voluntad de las personas. En caso de que no pueda o no sepa firmar el otorgante, entonces manifestará su conformidad con el contenido del acto, mediante la impresión de la huella digital de su dedo pulgar derecho o izquierdo según se trate. En sustitución de quien no pueda o no sepa firmar, firmará un testigo de asistencia. ¿Qué pasa si el sujeto es zurdo?. Pues nada impide que si lo quiere, imprima su huella del dedo pulgar izquierdo. ¿Y si no tienen ese dedo?. Pues como la ley no dice de qué dedo, podrá imprimir sin problema la de otro dedo. ¿Y si no tiene manos?. Con el mismo criterio, creo que podría , si puede el compareciente, imprimir la huella del dedo gordo de cualquiera de los pies;

6 LA INDICACIÓN DE LA FECHA DE FIRMA DE LOS OTORGANTES Y COMPARECIENTES. El notario puede aceptar firmas parciales, o sea, no

de todos los otorgantes y entonces, pondrá la fecha en que cada quien firme o ponga su huella y si firman todos el mismo momento, mencionará la fecha en que el o los comparecientes imprimieron su firma o su huella digital.

7 DEBERÁN INDICAR LOS HECHOS PRESENCIADOS POR EL NOTARIO QUE GUARDEN RELACIÓN CON EL ACTO. El notario puede aquí mencionar todos los hechos relacionados con el acto que autorice. Se trata de la entrega de dinero por alguna compensación, o de algún documento de garantía, etcétera.

20. INSCRIPCIÓN DEL PRIMER TESTIMONIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Dispone el artículo 11 de la ley reformado el 11 de febrero de 2000, que la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Es muy conveniente esta disposición dada la función de seguridad jurídica que tiene el Registro de la Propiedad. ¿Quién debe inscribir?. Resulta lógico que sea el notario a quien mediante un pago de trámite se le encargue de la inscripción tanto de la escritura constitutiva del condominio como de las futuras transmisiones o gravámenes sobre unidades en condominio. Creemos que con la mención en dicho artículo 11 de "...y demás actos que afecten la propiedad...", queda obligado el condómino a inscribir en el Registro Público de la Propiedad su contrato privado de promesa de venta, traspaso o compraventa de una unidad en condominio, pero imposible de cumplir porque no es un documento inscribible según el Código Civil para el Distrito Federal.

¿Qué se inscribe?: ¿La escritura constitutiva del condominio o su primer testimonio?

El artículo 3005 del CCDF dispone que solo se registrarán: I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos..." El 3007 CCDF dice que "los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicio de terceros. Los notarios autorizan solo los siguientes cinco tipos de documentos: 1. escrituras (que contienen actos jurídicos); 2. actas (que contienen hechos jurídicos); 3. testimonios

(que contiene la reproducción total o parcial tanto de la escritura o acta y como de la de los documentos agregados al apéndice); 4. las copias certificadas (solo para trámites oficiales mientras se autoriza definitivamente el testimonio), y 5. Las certificaciones (constancias sobre escritura y actas autorizadas). El primer testimonio inscrito tiene carácter de título ejecutivo según el Código de Procedimientos Civiles, razón que explica que solo se anote la inscripción registral en el primer testimonio, pero no quiere esto decir que lo que se inscriba en el Registro sean los primeros testimonios. No, lo que se inscribe es la escritura, que es el instrumento público que contiene el otorgamiento del acto jurídico inscribible (constitución del régimen de propiedad en condominio). El primer testimonio solo es el vehículo, el instrumento que transporta, que reproduce el original de la escritura que permanece en el protocolo notarial. En el Folio real de la finca se dice : “Por escritura....ante tal notario se hizo constar la constitución de régimen de condominio y nunca leemos “por primer testimonio de la escritura...””.

FOLIO MATRIZ Y FOLIOS AUXILIARES. En el Registro Público Inmobiliario, cuando se inscribe un condominio, el registrador abrirá un folio matriz, donde vaciará los datos fundamentales del condominio, como son los siete requisitos mencionados y abrirá tantos folios reales auxiliares, como unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos integren el condominio.

21. AVISO A LA TESORERÍA Y TRÁMITE DE BOLETAS DE PREDIAL Y AGUA INDIVIDUALIZADA

Cuando se constituye el régimen de condominio, la Tesorería del Distrito Federal a través del Colegio de Notarios ha solicitado a los notarios, que den un aviso a la Tesorería del Distrito Federal sobre los diversos departamentos, casas o locales que integran el condominio de que se trate, anexándole los planos y descripciones necesarias a fin de que tome nota en sus registros catastrales. Es frecuente que la Tesorería tarde mucho tiempo en expedir boletas individuales con las consiguientes molestias y problemas, sobretodo por que no existen tomas individuales de agua y el pago “a prorrata” del impuesto predial bimestral resulta poco claro y es fuente de aclaraciones y discusiones incesantes, particularmente cuando viene el cobro por concepto de diferencias del impuesto devengado desde que se constituyó el régimen de condominio hasta que se expide la nueva boleta individual con una nueva base de valor

catastral. Por lo anterior, resulta prioritario que el notario advierta al propietario que queda por su cuenta y costo el trámite de obtención de boletas de predial y agua individualizadas con los datos correctos que constan en la constitución del condominio.

Obligación especial para los notarios

El último párrafo del artículo 161 del Código Financiero, establece para los notarios una obligación específica, que podemos desglosar en los siguientes datos:

- 1 Esta obligación es solo tratándose de escrituras por las que se adquieran o transmitan inmuebles en condominio;
- 2 Los notarios deben anotar en la escritura pública, o sea deben insertar en el antecedente de propiedad;
- 3 Una descripción general de la construcción del condominio (bienes comunes y sus medidas) y linderos y la calidad de los materiales empleados.
- 4 Una descripción de cada departamento, casa, local o nave, de sus elementos anexos, su superficie y sus medidas y linderos y su indiviso sobre bienes comunes.

22. CONCEPTO DE CONDÓMINO

Dos significados de condómino

Condómino, tiene las siguientes dos significaciones en la Ley:

PRIMER SIGNIFICADO: Condómino, es la persona física o la persona moral que en un condominio es propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos. Ser propietario, en el sentido que lo dispone el artículo 15 de la Ley, significa serlo plenamente, es decir, con efectos contra tercero, se trata del propietario que tiene su derecho real oponible frente a terceros, o sea, quien cuente con un testimonio de una escritura notarial de adquisición de la propiedad válida debidamente manifestada ante el catastro de la Tesorería del Distrito Federal y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliario, porque dado que el artículo 2014 del CCDF, dispone que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ni del pago íntegro del precio, se provoca que exista en la "virtualidad jurídica" creada por ese principio consensual, una serie de pro-

pietarios precarios, es decir, propietarios que teóricamente lo son, pero que en la práctica se consideran solo poseedores con posibilidad de llegar a ser propietarios, pero no lo son por ahora, digamos, a plenitud, dado que deben cumplir con los requisitos de forma y publicidad para ello y es allí donde surge el segundo significado de condómino.

SEGUNDO SIGNIFICADO DE CONDÓMINO: Condómino, es la persona física o moral que haya celebrado respecto de una unidad privativa y sus elementos anexos, un contrato privado de compraventa cualquiera que sea su denominación, donde haya acuerdo entre precio y cosa, igualmente puede llamarse contrato de promesa de venta o un contrato de traspaso o cesión de derechos, pero que al no haber sido otorgado ante notario no ha sido manifestado al catastro ni tampoco, está inscrito en el Registro Público de la Propiedad inmobiliario. Este contrato privado no le concede estrictamente la calidad de propietario en plenitud, sino solo la posibilidad de serlo en el futuro. La segunda parte del primer párrafo del artículo 15 reformado el 11 de febrero de 2000, nos dice : "...se considera condómino a la persona que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario...". Ya no se habla como antes de que será condómino quien en calidad de propietario tenga la posesión, sin embargo, creo que fue una omisión no haber condicionado a esta categoría de condómino a que tenga la posesión de la unidad privativa, porque entonces puede no estar habitándolo y ser considerado de todas maneras condómino. Estamos ante el fenómeno de un status jurídico de condómino que se le concede a una persona que aún sin estar en posesión de una unidad privativa, pueda llegar a ser verdadero propietario, ya sea porque se otorgue la escritura de compraventa ante notario de manera voluntaria o porque se formalice por las partes el contrato privado de compraventa (se eleve a escritura) o porque el comprador ante la falta de concurrencia del vendedor lo demande ante juez de los civil con la acción "pro forma", para que el juez firme en rebeldía de la parte vendedora, se paguen o regularicen los impuestos y se inscriba dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad.

No se requiere ya ser poseedor de la unidad privativa

El segundo párrafo del artículo 15, dispone que el condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad privada y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes de conformidad con la escritura constitutiva. Es interesante observar que para efectos de la Ley, es "condómino", con derecho a asistir a las asambleas y obligación de pago de cuotas sobre su unidad, tanto el que

firma como parte adquirente en una escritura de enajenación ante notario, como el cesionario que celebra un traspaso, o el promitente comprador que celebra una promesa de venta, o quien firma como comprador un contrato privado de compraventa, ya que el elemento básico para ser condómino es ser propietario o poder llegar a serlo, por virtud de un contrato privado celebrado. .

Los arrendatarios y comodatarios no son condóminos

El concepto anterior, nos aclara que los arrendatarios y comodatarios de una unidad de propiedad exclusiva, (que tienen una posesión derivada según artículo 791 CCDF, no son en realidad “condóminos”, lo que refuerza el argumento de que las cuotas ordinarias y extraordinarias en el condominio, son siempre a cargo del arrendador (poseedor originario), por lo que por una elemental precaución, deben de considerarlas ya incluidas en el monto pagado de la renta mensual.

Convenios con arrendatarios u otros usuarios para la representatividad

El segundo párrafo reformado del artículo 21 de la Ley dispone que el condómino y el arrendatario y cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí, quién deberá cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo caso el usuario será solidario de las obligaciones del condómino. Ambos condómino y usuario, deberán notificar al administrador en un plazo de 5 días hábiles desde la celebración del convenio que conceda la representatividad mencionada. ¿Debe cumplirse con alguna formalidad en la celebración de ese convenio? El mandato ¿requiere escritura notarial?. Aparentemente no se requiere porque no hay monto del negocio, pero sería muy conveniente por seguridad jurídica y en su caso lo deberá establecer el reglamento.

23. LOS SEIS DERECHOS DEL CONDÓMINO

Los seis derechos del condómino son:

I DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA. Tiene el derecho de propiedad privada o exclusiva sobre el departamento, casa, local o nave en

condominio y sobre sus elementos anexos: estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos, etcétera.

2 DERECHO DE COPROPIEDAD. Al ser titular de un indiviso, el condómino tiene el derecho de usar y disfrutar las áreas y los bienes de uso y propiedad común del Condominio.

3 DERECHO DE USO DE LAS ÁREAS O BIENES COMUNES. El condómino tiene derecho de usar los bienes comunes, sin restringir ni hacer más oneroso el derecho de los demás condóminos.

4 DERECHO DE GOZAR DE LOS SERVICIOS GENERALES. El condómino tiene derecho de gozar de los servicios e instalaciones generales sin restringir ni hacer más oneroso el derecho de los demás.

5 DERECHO DE IGUALDAD ENTRE CONDÓMINOS. Especialmente en el caso de condominios verticales, los condóminos tienen los mismos derechos, independientemente de la ubicación del departamento, casa, local o nave.

6 DERECHO DE VOZ Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS. El condómino tiene derecho de asistir a las asambleas de condóminos con voz y voto. No existe alguna disposición expresa que conceda al condómino el derecho de asistir con voz a las asambleas o imponga la obligación en igual sentido, sin embargo del contexto de la Ley, se deduce que se trata de un derecho fundamental para la correcta vida en el condominio.

24. LAS VEINTE OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO Y EL POSEEDOR DERIVADO Y LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

Se trata de obligaciones no solo a cargo de los condóminos, sino también algunas, a cargo de todo poseedor derivado de la unidad privativa en condominio.

Solo para efectos didácticos, podemos sintetizarlas en las veinte obligaciones siguientes:

1ª DEBE TRANSMITIR Y GRAVAR DE MANERA INESCINDIBLE LA UNIDAD PRIVATIVA Y EL INDIVISO.

Es obligación fundamental del condómino, enajenar y gravar la propiedad de su departamento, casa, local o nave en condominio y sus elementos anexos, siempre junto con el indiviso sobre las áreas y bienes de propiedad y uso común;

2ª DEBE PAGAR CUOTAS

El condómino y el poseedor derivado deben cubrir oportunamente el pago de las tres tipos de cuotas del condominio:

- a) Las cuotas ordinarias de mantenimiento y administración;
- b) Las cuotas ordinarias de reserva, y
- c) Las cuotas extraordinarias que fije la asamblea.

3ª DEBE PAGAR CONTRIBUCIONES.

El condómino en principio, debe cubrir oportunamente las contribuciones tanto de carácter local como federal que le corresponda a cada unidad de propiedad exclusiva según las leyes. Resulta inútil que el artículo 62 disponga que los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, en virtud de que existen disposiciones fiscales que ya lo establecen, como el artículo 23 del Código Financiero para el Distrito Federal. Resulta un verdadero desperdicio emplear todo un artículo de la Ley para dicho texto tan estéril.

4ª DEBE USAR SU UNIDAD PRIVATIVA DE MANERA TRANQUILA Y ORDENADA.

El condómino y el poseedor derivado, tienen la obligación de usar el departamento, casa, local o nave en condominio y sus elementos anexos, en forma tranquila y ordenada, sin destinarla a usos contrarios a su destino propio según la escritura constitutiva.

5ª DEBE RESPETAR EL DERECHO DE PREFERENCIA TANTO DE COPROPIETARIOS COMO DE ARRENDATARIOS.

En caso de que el condómino copropietario decida vender a extraños los derechos de copropiedad que le corresponden sobre una unidad privativa y su indiviso, los otros copropietarios tendrán prioridad sobre el eventual derecho de preferencia del arrendatario (poseedor derivado). En caso de que el condómino habite la unidad privativa y por tanto no exista arrendatario, habrá que seguir las reglas del Código Civil (art. 973) para respetar el derecho del tanto de los otros copropietarios. Si concurre copropiedad y arrendamiento, habrá derecho de preferencia según las siguientes ocho reglas:

PRIMERA: Si hubiera dos o más copropietarios interesado en el derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.

SEGUNDA: En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad, tendrá derecho preferente el que notifique antes;

TERCERA: En caso de duda o controversia, la Procuraduría Social lo someterá a arbitraje.

CUARTA: Si no hay interés de los copropietarios, luego de vencidos los 15 días, pasará el derecho del tanto al arrendatario, derecho que será diferente si es condominio de uso habitacional o no habitacional la unidad privativa, aplicándose el artículo 2447 del CCDF (en los no habitacionales, habrá derecho del tanto según el 2448J, si se hicieron mejoras de importancia y ha durado más de 5 años).

QUINTA: El propietario dará aviso por escrito (no exige que sea de manera fehaciente) al arrendatario de su deseo de vender precisando condiciones;

SEXTA: El arrendatario tendrá 15 días naturales para contestar, si no lo hace por escrito precluye su derecho de preferencia;

SÉPTIMA: Si el arrendador cambia alguna condición de la venta, deberá notificar por escrito de nuevo y esperar la eventual contestación también por escrito.

OCTAVA: La venta que se haga el condómino violando el derecho del tanto del arrendatario, da derecho por 60 días al arrendatario para que exija ante juez una indemnización por daños y perjuicios que no puede ser menor del 50% de las rentas pagadas en los últimos 12 meses.

6ª DEBE REALIZAR Y PAGAR OBRAS NECESARIAS EN COLINDANCIAS.

Esta obligación solo la tienen los condóminos o poseedores derivados colindantes, que están obligados a realizar y costear las obras que se requieran en los entrepisos, suelos o pavimentos y otras divisiones colindantes.

7ª DEBE, EN CASO DE VENDER LA UNIDAD, ENTREGAR AL COMPRADOR UNA CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE CUOTAS.

El artículo 61 de la Ley, reformado el 11 de febrero de 200, dispone que cuando un condómino celebre un contrato traslativo de dominio respecto a su departamento, casa, local o nave en condominio, deberá entregar al comprador, una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración, de las cuotas de reserva y de las cuotas extraordinarias, debidamente firmada por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad en condominio se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos anteriores de dicha unidad, excepto si el administrador hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos mencionada al condómino vendedor. En principio, me parece conveniente esta nueva obligación prevista por el artículo 61 para el condómino que desea enajenar su unidad en condominio, pero ¿qué pasa si el notario no menciona dicha constancia? ¿qué sucede si en el condominio no hay administrador que la pueda firmar?. ¿debe anexarla el notario al apéndice de la escritura? ¿debe transcribirla? ¿qué pasa si no la transcribe?. Falta quizá modificar en lo conducente la Ley del Notariado para el Distrito Federal para precisar una mejor reglamentación sobre el tema.

8ª NO DEBE COMPROMETER LA COMODIDAD Y TRANQUILIDAD.

El condómino o el poseedor derivado no deben realizar ningún acto u omisión que comprometa o afecte la comodidad o tranquilidad de los condóminos y de los ocupantes;

9ª NO DEBE COMPROMETER LA ESTABILIDAD Y SEGURIDAD.

El condómino o el poseedor derivado no deben realizar ningún acto u omisión que comprometa o afecte la estabilidad o seguridad del condominio;

10. NO DEBE IMPEDIR EL USO DE BIENES COMUNES Y OPERACIÓN DE SERVICIOS GENERALES.

El condómino o el poseedor derivado no debe realizar ningún acto en el interior o en el exterior de unidad o elementos anexos que:

A) Impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios e instalaciones generales, y

B) Estorben o dificulten el uso de las áreas comunes;

11ª NO DEBE DAÑAR NI LOS BIENES PRIVATIVOS NI LO COMUNES.

El condómino o el poseedor derivado, no deben realizar ningún daño patrimonial a los bienes de propiedad exclusiva o bienes de propiedad común;

12ª NO DEBE REALIZAR OBRAS Y REPARACIONES PELIGROSAS NI DE NOCHE.

El condómino o el poseedor derivado, no deben realizar obras, edificaciones, modificaciones o reparaciones en el interior de su unidad y elementos anexos:

A) Que afecten la estructura, los muros de carga u otros elementos esenciales del edificio;

B) Que puedan perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad, y

C) Que se realicen en horarios nocturnos.

13ª NO DEBE PINTAR NI HACER OBRAS Y DECORACIONES QUE DESENTONEN.

El condómino o el poseedor derivado, no deben pintar, realizar obras o decorar la fachada o las paredes exteriores del condominio que desentonen con el conjunto o violen lo acordado por la asamblea.

14ª NO DEBE DERRIBAR ÁRBOLES.

El condómino o el poseedor derivado, no deben derribar árboles. La prohibición es absoluta. ¿qué sucede si obtiene permiso de la autoridad competente?

15ª NO DEBE CAMBIAR EL USO DE LOS BIENES COMUNES.

El condómino o el poseedor derivado, no deben cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes establecidas por la Ley y la escritura constitutiva;

16ª NO DEBE DELIMITAR LOS ESTACIONAMIENTOS EN ÁREA COMÚN.

El condómino o el poseedor derivado, no debe delimitar los estacionamientos ubicados en las áreas de uso común, excepto que la asamblea lo autorice.

17ª NO DEBE TENER ANIMALES QUE AFECTEN LA SEGURIDAD, LA SALUBRIDAD Y LA COMODIDAD.

El condómino o el poseedor derivado, no debe tener animales que por su naturaleza, tamaño, o número, afecten:

a) La seguridad;

b) La salubridad, o

c) La comodidad de los condóminos.

18ª DEBE CUMPLIR AUNQUE NO EJERZA SUS DERECHOS.

El condómino o el poseedor derivado, debe cumplir como condómino, aunque no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes.

19^º EL CONDÓMINO O POSEEDOR DERIVADO DE PLANTA BAJA.

Los condóminos o el poseedor derivado de una planta baja, tienen obligación de:

- A) No hacer obras, y
- B) No ocupar para su uso exclusivo o preferente, los vestíbulos cubos de luz, sótanos, jardines, patios, y otros espacios comunes de la planta baja; y,

20^º TODOS LOS CONDÓMINOS, ESPECIALMENTE EL CONDÓMINO O POSEEDOR DERIVADO DEL ÚLTIMO PISO.

Todos los condóminos, especialmente el condómino o poseedor derivado del último piso, tienen obligación de:

- A) No ocupar la azotea, y
- B) Mantener la elevación de las construcciones o no elevar nuevas construcciones.

Responsabilidad del infractor de pagar reparaciones y daños y perjuicios

El infractor de estas obligaciones, independientemente de las sanciones que establece la ley, será responsable del pago de los gastos por reparar o restablecer los servicios, así como los daños y perjuicios que resulten.

La autoridad competente sancionará las faltas contra la justicia cívica que se cometan en las áreas comunes. La Procuraduría Social podrá intervenir solo a petición de parte interesada en el ámbito de sus atribuciones.

Sanción a los condóminos infractores

El artículo 87 dispone sanción de multa para ciertas infracciones con los siguientes criterios:

- a) Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida en el condominio: multa de 1 a 100 días de salario mínimo;
- b) Por faltas que afecten el estado físico del inmueble, que impidan el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes o que afecten el funcionamiento del condominio: multa de 1 a 200 dsm, y
- c) Por faltas que provoquen un daño patrimonial o afecten la seguridad del inmueble o de las personas: una multa de 1 a 300 dsm.

En casos de reincidencia, se aplicarán el doble de las multas. Con un criterio exageradamente benigno y populista, se establece que si el infractor es obrero, trabajador no asalariado o jornalero, solo pagará como máximo 1 día de su jornal y para los desempleados, la multa máxima será de 1 dsm. Creo que debió haberse previsto para estos supuestos, sanciones de trabajo en favor de la comunidad del condominio y no tan ridícula multa en numerario, que permitirá la burla de la intención de orden por parte del legislador.

Conductas sancionables según la justicia cívica

El Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica para el Distrito Federal, determina como sancionables, entre otras, las siguientes conductas:

- dar en lugar público a una persona un golpe que no cause lesión;
- orinar o defecar en lugares no autorizados;
- arrojar o abandonar en la vía pública animales muertos,
- arrojar desechos no peligrosos así como tirar cascajo;
- realizar en forma exhibicionista, actos obscenos o insultantes que ofendan la dignidad de una persona;
- impedir o estorbar el uso de la vía pública;
- dañar árboles, césped, flores o tierra, sin permiso de la autoridad;
- azuzar un propietario a un animal o no contenerlo, si puede atacar a las personas;
- Participar en juegos de cualquier índole que afecten el libre tránsito de las personas o vehículos o molesten a las personas, etcétera.

La Fracción VI del citado Ordenamiento Jurídico dice que será infracción cívica que conocerán los jueces cívicos existentes en cada Delegación: "...el acto u omisión que altere el orden o la seguridad públicos, la tranquilidad de las personas, cuando se manifieste en plazas, áreas verdes y jardines, senderos, calles y avenidas interiores, áreas deportivas, de recreo o esparcimiento que formen parte de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio...".

25. ESQUEMAS DE LA ORGANIZACIÓN DEL CONDOMINIO

La organización de un Condominio se puede esquematizar en tres partes, así:

PRIMERA: LA SUPERVISIÓN, CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DEL CONDOMINIO

1a.1. LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

(Registra y capacita al administrador del condominio)

(concilia o arbitra las controversias entre: condóminos-condóminos

y condóminos-administrador)

SEGUNDA: EL RÉGIMEN NORMATIVO DEL CONDOMINIO

2a.-1. RÉGIMEN LEGAL NO RENUNCIABLE:

(Ley de Condominio: Normas de Orden Público)

2a.-1. RÉGIMEN VOLUNTARIOS:

A) ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO

B) REGLAMENTO DE CONDOMINIO

C) ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

TERCERA: ORGANIZACIÓN INTERIOR DEL CONDOMINIO

3a.1. ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

(Órgano deliberativo supremo)

TIPOS:

– ORDINARIAS (cada seis meses)

– EXTRAORDINARIAS (asuntos urgentes y casos concretos de ley)

– Especiales:

A) DE ADMINISTRADORES (Para Conjunto Condominal)

B) DE SECCIÓN. (Caso de edificios, manzana, etc.)

C) DE OTRO TIPO (previstas por Reglamento)

FONDO DE MANTENIMIENTO

(Para cubrir los gastos corrientes de admón, operación, mantenimiento y servicios generales).

FONDO DE RESERVA

(Para cubrir gastos por adquirir implementos y maquinaria para todo el conjunto y gastos mayores de reparación y mantenimiento).

3a.-2- ADMINISTRADOR

(Por un año)

– PERSONA FÍSICA (por un año)

– PERSONA MORAL (según)

(Designado por la Asamblea)

(Cargo remunerado)

(Debe capacitarse y registrarse en la Procuraduría Social)

3a.-3. COMITÉ DE VIGILANCIA

(Integrado por 2 y hasta 5)

(un presidente y cuatro vocales)

(Designado por la Asamblea)

(Cargo Honorífico)

(ESPECIAL: Para Conjunto Condominal.

Hay un coordinador de presidentes de Comités

26. LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Concepto de asamblea de condóminos

Es el órgano supremo del condominio integrado por el quórum de presencia de condóminos previsto por la Ley o el Reglamento, donde se votan los asuntos de interés colectivo del condominio

El artículo 2 de la Ley, tiene una muy desafortunada definición de asamblea, al decir que “Asamblea es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de “todos” los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven su caso, asuntos de interés común”. No es cierto que para que haya asamblea, siempre deban estar “todos” los condóminos, para eso se establecen quórums mínimos de presencia y de votación.

La asamblea general de Condóminos, es la principal fuente normativa de tipo voluntario del Condominio. A diferencia de la ley y de la Escritura Constitutiva y su Reglamento, las normas que emanan de la asamblea, son resultado de las necesidades que impone la vida misma cotidiana, o sea, según la dinámica social que la comunidad viva en la experiencia del condominio. La asamblea es un cuerpo colegiado que tiene una fuerza decisiva para autogobernarse y ordenar la vida comunitaria en condominio, con una vitalidad y recursos incluso superior a la que posee la ley misma, que debe conformarse con imponer los mínimos o los límites de conducta permisibles para una vida conjunta armónica, con los elementales mínimos de seguridad pública y jurídica.

Tres tipos de asambleas de condóminos

Primer tipo: asamblea ordinaria

Que según la fracción I del artículo 31, se celebrará cada seis meses, para informar el estado de la administración del condominio y los asuntos internos que se requiera deliberar. En un principio, en la nueva Ley, la frecuencia de estas asambleas se fijó en 3 cada tres meses, pero en la reforma del 11 de febrero de 2000, se fijó en cada seis meses la celebración de las asambleas ordinarias. Aún así nos parece excesiva dicha frecuencia mínima. Hubiera sido mejor dejar en libertad a cada condominio fijar la temporalidad de las asambleas ordinarias o fijar la celebración mínima anual de una asamblea ordinaria.

Segundo tipo: asamblea extraordinaria

Que se celebrará cuando se traten las siguientes cinco materias:

- 1 Cuando haya asuntos urgentes;
- 2 Cuando se modifique la escritura constitutiva o el Reglamento, que es parte de la escritura;
- 3 Cuando se autoricen obras nuevas en el condominio;
- 4 Cuando se acuerde lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio; y,
- 5 Cuando se acuerde la extinción voluntaria del régimen de condominio.

Tercer tipo: asamblea especial

Se trata de las asambleas que prevé el artículo 32 de la Ley, que estarán siempre sujetas a la asamblea general. En el caso de un Conjunto Condominal, la Ley prevé otro tipo de asambleas distintas de las de Condóminos que pueden ser en principio, de dos tipos:

- 1 ASAMBLEA ESPECIAL DE ADMINISTRADORES. Donde se reunirán los distintos administradores de los diversos condominios que integran el Conjunto para tratar asuntos relativos a las partes comunes de todo el Conjunto Condominal;
- 2 ASAMBLEA ESPECIAL DE SECCION O GRUPO: Estas son asambleas de los condóminos que viven en un edificio en condominio o en una manzana o en una ala, sección, módulo o entrada de un Conjunto Condominal para tratar asuntos de interés sobre los bienes comunes que dan servicio solo a esa parte del Conjunto. Lo que se acuerde en estas asambleas, no puede contravenir lo dispuesto por la Asamblea General, órgano supremo del Conjunto Condominal;

Facilidades en conjuntos condominales

En la fracción III del artículo 32 se dispuso que sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condominios, éstos podrán acordar otros mecanismos o formas de tomar decisiones para la mejor administración de los condominios. Es una puerta de acceso para la imaginación y para afrontar y establecer nuevos procedimientos en el caso del conjunto condominal o de condominios con características muy propias, que requieren facilidades o reglas especiales en sus decisiones.

Principales facultades de la asamblea general ordinaria de condominios

1ª EN RELACIÓN CON EL ADMINISTRADOR:

- a) Nombrarlo y removerlo;
- b) Determinar su remuneración;
- c) Determinar sus derechos y obligaciones;
- d) Determinar la garantía por su fiel desempeño y el manejo de los fondos, o
- e) Examinar y aprobar sus estados de cuenta.

2ª EN RELACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA:

- a) Nombrarlo y removerlo;
- b) Examinar y aprobar el informe anual de actividades, y
- c) Instruirlo para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador viole el régimen normativo del condominio.

3ª EN RELACIÓN CON LAS CUOTAS:

- a) Establecer el monto de las cuotas;
- b) Determinar el sistema de cobro más adecuado y eficiente de las cuotas;
- c) Fijar los intereses moratorios que deberán cubrir los condóminos morosos, en caso de incumplimiento del pago de cuotas, y
- d) Establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

4ª EN RELACIÓN CON LOS CONDÓMINOS MOROSOS:

Suspender su derecho de voto en asambleas generales, conservando siempre su derecho de voz.

El artículo 36 establece con violación del artículo 14 y 16 de la Constitución Federal, la privación, (por suspensión) para el condómino moroso de su derecho de voto, en los tres casos siguientes:

Primero: Cuando ha dejado de pagar dos o más cuotas para el fondo de mantenimiento y administración o el fondo de reserva.

Segundo: Cuando ha dejado de pagar una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos.

Tercero: Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto. Este tipo de castigo contra los morosos debe analizarse mejor porque viola garantías constitucionales del condómino.

Los condóminos suspendidos:

- Conservarán siempre su derecho de voz;
- No serán considerados para el quórum de instalación la asamblea;
- Debe notificársele para que manifieste lo que a su derecho convenga.

5ª DISCUTIR EL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS PARA EL AÑO SIGUIENTE.

6ª ADOPTAR TODAS LAS DEMAS MEDIDAS QUE NO LE CORRESPONDAN AL ADMINISTRADOR.

Convocatoria para asamblea general

Pueden convocar a una asamblea general de condóminos, tres posibles convocantes:

- 1 El administrador.
- 2 El Comité de Vigilancia.
- 3 Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria en la Procuraduría Social.

Manera de notificar a los condóminos

La convocatoria deberá ser notificada a los condóminos o a sus representantes cumpliendo los siguientes tres requisitos:

PRIMERO: Se debe hacer por escrito.

SEGUNDO: Se debe entregar ese escrito de convocatoria en la unidad de propiedad exclusiva de cada condómino. Si hay poseedor derivado en la unidad privativa que sea representante del condómino, queda debidamente notificado con la entrega de la convocatoria en la unidad privativa.

TERCERO: Quien convoque, deberá colocar el escrito de convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el reglamento.

Uno de los principales problemas en la práctica de las asambleas anteriormente, era la manera de notificar a los condóminos, porque era frecuente que siendo de tipo personal, no se encontrara al condómino en su domicilio, o que estuvieran rentando o que hubieran prestado la unidad a amigos o parientes. Para evitar dificultades en la nueva ley, la notificación se simplificó, pues basta su entrega en la unidad privativa y su colocación en uno o varios lugares visibles del condominio, en los lugares que se establezcan en el Reglamento, quien

puede establecer dejarlo solamente en un lugar fácil y visible para todos los condóminos. En el Reglamento, es recomendable prever que si se encuentra el notificado, deberá dar acuse de recibo y si no se encuentra, podrá dejársele la convocatoria por debajo de la puerta y asentar el notificador este hecho levantando un acta ante dos testigos. Este mismo sistema puede emplearse cuando se niegan a recibir la convocatoria.

Cinco elementos obligatorios en toda convocatoria

La convocatoria debe indicar obligatoriamente cinco datos:

- 1 El tipo de asamblea de que se trata.
- 2 El lugar dentro del condominio donde se realizará; o en su caso, el lugar establecido por el Reglamento.
- 3 La fecha y hora en que se celebrará.
- 4 El orden el día.
- 5 Quien convoca.

Solicitud de la presencia de un notario o de un representante de la procuraduría

La fracción VI del artículo 34, dispone que cuando se traten asuntos “importantes” en la asamblea, el administrador o una minoría que represente cuando menos el 25% de los condóminos, podrá solicitar la presencia en la asamblea de un notario o de un representante de la Procuraduría Social del Distrito Federal. El supuesto es confuso. En la ley anterior, se precisaban perfectamente como causas que justificaban la intervención de un notario o un representante de la Delegación, la constatación de quórum, el resultado de la elección del Administrador y del Comité de Vigilancia y en su caso, la entrega de la documentación administrativa y contable. Ahora, ¿quién está facultado para determinar la naturaleza importante de los asuntos?. En la práctica, es evidente que por razones de costo económico, pedirán un representante de la Procuraduría Social y no un notario, a no ser de que se trate de una circunstancia grave que lo amerite. Si comparece un representante de la Procuraduría Social, ¿tendrá fe pública su dicho, en caso de controversia judicial?, ¿cómo va a valorar el juez el dicho y los juicios de valor del representante de la Procuraduría? ¿será prueba plena? Si va el notario: ¿es uno de los servicios públicos notariales similares a los requeridos por el Gobierno del Distrito Federal?

¿Cómo debe cobrar sus honorarios? ¿Se paga a cargo del fondo de administración y mantenimiento?

Quorums de presencia y votación en las asambleas ordinarias de condóminos

Se requieren los siguientes quórums de presencia y de votación en las asambleas ORDINARIAS:

EN PRIMERA CONVOCATORIA:

QUÓRUM DE PRESENCIA: asistencia mínima del 75% del total de los condóminos.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, debe mediar mínimo 7 días naturales de anticipación;

QUÓRUM DE VOTACIÓN: la mayoría simple del quórum de presencia: 75%.

EN SEGUNDA CONVOCATORIA:

QUÓRUM DE PRESENCIA: asistencia de la mayoría simple de los condóminos, o sea, del 50% más uno del total de los condóminos.

Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar un mínimo de media hora.

QUÓRUM DE VOTACIÓN: la mayoría simple del quórum de presencia: del 50% más uno del total de los condóminos.

EN TERCERA CONVOCATORIA:

QUÓRUM DE PRESENCIA: cualquier asistencia. No se requiere una proporción determinada. La asamblea se declarará válidamente instalada, con el número de condóminos que asistan.

Entre la tercera convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar un mínimo de media hora igualmente;

QUÓRUM DE VOTACIÓN: la mayoría simple del quórum de presencia: del número de condóminos que asistan.

Quórums de presencia y de votación en las asambleas extraordinarias

En los casos de asambleas extraordinarias, las reglas para fijar los quórums de presencia y votación, varían a lo previsto para las asambleas ordinarias. Recordemos que por definición, son asambleas extraordinarias de condóminos las que prevé el artículo 31 de la ley de condominio, que pueden tratar tres diferentes tipos de asuntos:

1 ASUNTOS DE CARÁCTER URGENTE O DE SUMA URGENCIA QUE ATENDER.

La ley usa dos conceptos: asuntos “de carácter urgente” en el artículo 31 para calificar a las extraordinarias y asuntos “de suma urgen-

cia”, para facilitar los tiempos de la convocatoria en el Reglamento en la fracción V del artículo 34 de la Ley. ¿quién califica de urgente?: Quien convoca debe asumir esa responsabilidad. Es evidente, que hay casos que no pueden esperar a los plazos normales de convocatoria, como atender una fuga de agua, un problema de inseguridad, etc.. En estos casos de suma urgencia y considero que también en los de urgencia, el Reglamento deberá fijar quórum de presencia y votación específicos o puede fijar los mismos que existen para las ordinarias, suprimiendo o reduciendo los 7 días de anticipación entre la primera convocatoria la asamblea. Si no dice nada, creemos que no puede aplicarse supletoriamente las reglas de la ordinaria, por la naturaleza de los asuntos a tratar y habrá que reformar el reglamento.

2 ASUNTOS QUE IMPLIQUEN UNA MODIFICACIÓN A LA ESCRITURA O AL REGLAMENTO.

Aquí debemos distinguir, pues según el artículo 12 de la ley, si se trata de una extraordinaria que resuelva cualquier modificación a la escritura constitutiva o al reglamento, (añadimos nosotros porque forma parte de la escritura), se requieren los siguientes quórum:

QUÓRUM DE PRESENCIA: la mayoría simple de los condóminos.

QUÓRUM DE VOTACIÓN: COMBINADO: ya que requiere un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio más la mayoría simple del total de condóminos;

Como ya dijimos, en el artículo 52 de la ley hay una contradicción con lo anterior, pues establece que cualquier modificación al reglamento, (que es también a la escritura constitutiva), se acordará en asamblea extraordinaria con los siguientes quórum:

QUORUM DE PRESENCIA: la mayoría simple de los condóminos;

QUÓRUM DE VOTACIÓN: un mínimo de votos que represente el 51% del valor indiviso del condominio.

¿Qué pasa? Creo que es urgente una reforma al artículo 52, para dejar solo vigente lo dispuesto por el artículo 12.

3 ASUNTOS DE GRAN TRASCENDENCIA PARA EL CONDOMINIO.

Que son tres casos:

1. La autorización de obras nuevas;
2. La extinción del régimen de condominio en el conjunto;
3. Acordar lo conducente en caso de ruina, destrucción o reconstrucción.

En este tipo de asambleas extraordinarias el reglamento fijará los quórum de presencia y votación o podrá mencionar que será el mismo tipo de quorum que para la reforma a la escritura constitutiva que prevé el artículo 12 citado.

Dos tipos de cómputo del voto

En la ley, hay dos maneras de computar en las asambleas, el voto de los condóminos:

1 UN VOTO IGUAL POR UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

Es una manera inusual de votar en materia de condominio, es decir, aquí no se contabilizan los votos con base en el indiviso que al valor de la unidad de propiedad exclusiva representa en el valor total del condominio, sino solo corresponde un voto por cada unidad. Esta es la votación prevista para los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular. Se trata de una votación con valor idéntico para todos los condóminos, pues cada condómino tendrá un voto por su departamento o casa. Resulta coherente este sistema tratándose de este tipo de condominios, donde el diseño constructivo hace que las unidades de propiedad exclusiva sean casi idénticas, de tal manera que los valores de indiviso son casi siempre iguales. No existen casos como en otro tipo de condominios habitacionales donde hay un penthouse o ciertas unidades que pueden hasta duplicar el valor de indiviso respecto a la mayoría restante. En estos casos por equidad y solidaridad en la votación el voto será por cada unidad o sea, de igual valor para todos. Lo que cuentan son las personas y no los valores del indiviso.

2 EL VOTO SERA DE VALOR PROPORCIONAL SEGUN EL INDIVISO:

En este sistema de votación, el valor del voto del condómino es igual al porcentaje del indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio, según conste en la tabla de valores e indivisos inserta o agregada al apéndice de la escritura constitutiva del condominio. Esta manera de contabilizar el voto es la tradicional y que considero resulta más equitativa en un condominio ordinario o sin prerrogativas.

Manera de votar y la representación para el voto

El voto será nominal y directo. El Reglamento puede facultar la representación. Al respecto, de conformidad con el artículo 2556 del Código Civil para el Distrito Federal, para representar a un condómino en la votación de una asamblea de condóminos, por tratarse de un poder sin valor económico, basta un poder en escrito privado firmado ante dos testigos sin ratificación de firmas. Puede ser verbal, si hay interés económico en el asunto no mayor a 50m veces el salario mínimo del DF. El texto de dicho artículo es el siguiente:

te:..”. 2556. “... El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos sin que sea necesaria la ratificación de firmas, cuando el interés del negocio exceda de mil veces el salario mínimo en el Distrito Federal...”.

Dos prohibiciones en la representación de condominios

Hay dos prohibiciones en materia de representación en asambleas de condóminos:

PRIMERA: nunca una persona podrá representar a más de dos unidades de propiedad exclusiva..

SEGUNDA: tampoco el administrador podrá representar a algún condómino.

Caso de votación en asambleas con un condómino con más del 50% de los votos

I. En asambleas ordinarias

En las asambleas ordinarias hay dos supuestos fundamentales:

PRIMER CASO: SI SE TRATA DE ASAMBLEAS ORDINARIAS, DONDE LOS DEMÁS CONDOMINIOS NO ASISTEN: Previa convocatoria, se aplicarán las reglas de los quórum de presencia y votación antes mencionado, o sea.

En primera convocatoria

QUÓRUM DE PRESENCIA: asistencia mínima del 75% del total de los condóminos.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, debe mediar mínimo 7 días naturales de anticipación;

QUÓRUM DE VOTACIÓN: la mayoría simple del quórum de presencia: 75%.

En segunda convocatoria

QUÓRUM DE PRESENCIA: asistencia de la mayoría simple de los condóminos, o sea, del 50% más uno del total de los condóminos.

Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar un mínimo de media hora.

QUÓRUM DE VOTACIÓN: la mayoría simple del quórum de presencia: del 50% más uno del total de los condóminos.

En tercera convocatoria

QUÓRUM DE PRESENCIA: cualquier asistencia. no se requiere una proporción determinada. la asamblea se declarará válidamente instalada, con el número de condóminos que asistan.

Entre la tercera convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar un mínimo de media hora igualmente.

QUÓRUM DE VOTACIÓN: la mayoría simple del quórum de presencia: del número de condóminos que asistan.

Segundo caso: si se trata de asambleas ordinarias donde los demás condóminos asisten

En primer convocatoria

QUÓRUM DE PRESENCIA: del 100% del total de los condóminos

QUÓRUM DE VOTACIÓN: cuando menos la votación de la mitad de los votos restantes para que sean validos los acuerdos o sea el voto del condómino fuerte más la mitad de los votos restantes, o sea, del 75% del total de los condóminos;

En segunda convocatoria

QUÓRUM DE PRESENCIA: del 75% del total de los condóminos.

QUÓRUM DE VOTACIÓN: equivalente al 75 % de los votos presentes, o sea: se pasa de una votación por valor a una votación nominal de los presentes, aún cuando estos no representen el 75% del valor del condominio, situación increíble y que hará que necesariamente se tenga que acudir a la procuraduría social pues muy difícilmente se podrá reunir la votación requerida.

II. En asambleas extraordinarias

En el caso de asambleas extraordinarias, se tendrá que acudir a lo que disponga el reglamento o en su defecto a las reglas de las ordinarias, que en este caso concreto de un condómino con más del 50% del valor de los votos son suficientemente complejas como para imaginarse otras reglas superiores.

SI NO HAY ACUERDO VÁLIDO: Se someterá la discrepancia a conciliación o arbitraje ante la procuraduría social.

Seis momentos para realizar una asamblea general de condóminos

En una asamblea general de condóminos hay siempre seis momentos:

PRIMERO: SE DESIGNARÁ PRESIDENTE, SECRETARIO Y ESCRUTADORES DE LA ASAMBLEA. La asamblea será presidida por el que la convocó y a falta de éste, por quien designe la asamblea. igualmente, la asamblea designará a un secretario y los escrutadores de la misma.

SEGUNDO: SE PROCEDE AL ESCRUTINIO. Se deberá proceder a verificar si hay quórum de presencia para declarar legalmente instalada la asamblea y si no, proponer una ulterior convocatoria.

TERCERO: LECTURA DE LA CONVOCATORIA: Se leerá la convocatoria para verificar el tipo de asamblea convocada, el lugar citado, la fecha y la hora y quién convocó.

CUARTO: SE DESAHOGAN CADA UNO DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA. Deliberación y votación.

QUINTO: SE LEVANTA Y TRANSCRIBE EL ACTA EN EL LIBRO. Por parte del secretario de la asamblea.

SEXTO: SE FIRMA DEL ACTA. Por el presidente, el secretario, los escrutadores y si asistieron, por los miembros del comité de vigilancia.

Siete reglas en materia de libro de actas de asambleas

En materia de libro de actas de asambleas general de condóminos, hay las siguientes 7 reglas:

PRIMERA REGLA: El libro de actas deberá ser autorizado previamente por la Procuraduría Social).

SEGUNDA REGLA: El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas.

TERCERA REGLA: El acta será firmada por el presidente y el secretario, por los miembros del Comité de Vigilancia y los condóminos que así lo soliciten.

CUARTA REGLA: El administrador tiene que tener siempre a la vista de los condóminos el libro de actas.

QUINTA REGLA: El administrador debe informar a los condóminos de los acuerdos de asamblea general.

SEXTA REGLA: El acta de asamblea se debe protocolizarse ante notario si se modifica la escritura constitutiva o el reglamento.

SÉPTIMA REGLA: El acta de asamblea debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando se modifique la escritura constitutiva o el reglamento del condominio.

27. EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

Concepto de administrador del condominio

El administrador del condominio, es la persona física o persona moral, designada y remunerada por la asamblea de condóminos encargada de las cuatro siguientes funciones:

- a) de la integridad y conservación de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común;
- b) del cobro de las cuotas para la integración de los fondos del condominio;
- c) de la correcta prestación de los servicios generales, y
- d) del buen desarrollo y organización de la comunidad de condóminos

Cinco modalidades en la administración de condominios

En la vida práctica, las asambleas de condóminos han resuelto la administración de sus condominios con las siguientes cinco modalidades:

PRIMERA: Es administrador un condómino persona física, electo en asamblea general, sin pago de honorarios por sus servicios.

SEGUNDA: Es administrador un condómino persona física, electo en asamblea general con pago de honorarios por sus servicios.

TERCERA: Es administrador un cuerpo colegiado de condóminos: Hay administraciones de condominios que se integran como un Consejo de Administración colegiado, a la manera de las sociedades mercantiles, o sea, integrando una mesa directiva: presidente, secretario, tesorero, etc., situación del todo irregular e impropcedente, ya que no está previsto por la ley y debe evitarse su práctica.

CUARTA: Es administrador una persona física externa que no es condómino pero es profesional en la administración. Se le contrata por prestación de servicios profesionales.

CINCO: Es administrador una persona moral (una sociedad civil o una sa de cv, generalmente) profesional en la administración. Igualmente se le contrata por prestación de servicios profesionales.

Cuatro requisitos para ser administrador

Para poder ejercer como administrador de un condominio, se deberán satisfacer estos cinco requisitos:

1 EN CASO DE SER ADMINISTRADOR UNA PERSONA FÍSICA CONDÓMINO: Debe estar al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias.

2 EN CASO DE SER ADMINISTRADOR UNA PERSONA FÍSICA NO CONDÓMINO O SER UNA PERSONA MORAL, debe cumplir con lo siguiente:

a) En un plazo de 15 días de la firma del contrato, debe entregar al Comité de Vigilancia una póliza de fianza para garantizar su manejo;

b) Debe acreditar experiencia en administración de condominios, aún cuando sea persona moral reconocida, y

c) Debe celebrar contrato de prestación de servicios profesionales con el Comité de Vigilancia.

3 DEBE CAPACITARSE Y ACTUALIZAR SU CAPACITACIÓN DE MANERA OBLIGATORIA. En todas las modalidades de administración de condominios, el administrador designado debe asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría Social del Distrito Federal. Este es un requisito nuevo. En la ley anterior, no existía este requisito que considero positivo. Lo importante es que la Procuraduría Social imparta buenos cursos, que sean accesibles, prácticos y eficaces y que finalmente no se traduzcan en un requisito burocrático fácilmente salvable.

4 DEBE REGISTRAR SU NOMBRAMIENTO EN LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DF. Debe registrar su nombramiento en la Procuraduría Social dentro de los tres días hábiles siguientes al de su nombramiento y la Procuraduría deberá emitir constancia de dicho registro dentro de un plazo de 10 días hábiles. Como dijimos, ahora, el registro del administrador del condominio es obligatorio para todos los condominios constituidos a partir del 1 de enero de 1999. Respecto a los condominios constituidos antes de esa fecha, sería conveniente convencer a los condóminos que los registraran para efectos de hacer más eficaz su desempeño. Quizá con una labor de convencimiento muy respetuosa, se podría lograr que esos condominios su ajustaran a los términos de la nueva ley, pero sin intentar obligarlos o sancionarlos, porque estaríamos ante medidas ilegales e improcedentes.

Duración del cargo de administrador

SI EL ADMINISTRADOR ES CONDÓMINO: Su encargo durará un año, pudiendo reelegirse por la asamblea por un año más. Después de

esos dos periodos, puede volver a ser electo, pero en otros periodos no consecutivos;

SI EL ADMINISTRADOR NO ES CONDÓMINO: Su encargo durará un año por contrato de prestación de servicios profesionales celebrado por el Comité de Vigilancia, pudiendo ser renovado por años en forma indefinida, mientras la Asamblea General de Condóminos no indique lo contrario. Según el artículo 41 de la Ley de Condominio, el administrador no condómino, tiene un plazo de 15 días a partir de la firma del contrato, para entregar al Comité de Vigilancia, la póliza de fianza correspondiente.

Doce principales atribuciones y deberes del administrador

El administrador de un condominio tiene las siguientes principales doce atribuciones y deberes:

1ª DEBE LLEVAR UN LIBRO DE ACTAS

Este libro de actas deberá estar autorizado por la Procuraduría Social, en el Centro de Atención Condominial de la Procuraduría Social para el Distrito Federal.

2ª DEBE LLEVAR CONTABILIDAD Y DOCUMENTACIÓN DEL CONDOMINIO

Debe recabar y conservar los libros de contabilidad y la documentación del condominio, los cuales podrán en todo tiempo ser consultados por los condóminos.

3ª DEBE CUIDAR Y VIGILAR LOS BIENES DEL CONDOMINIO

Debe cuidar y vigilar tanto los bienes de propiedad exclusiva como los bienes de propiedad común del condominio.

4ª DEBE PROMOVER EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD

Debe promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad en el condominio;

5ª ES DELEGADO DE LA ASAMBLEA Y TIENE LA REPRESENTACIÓN DE LOS CONDÓMINOS

En materia de representación, el administrador tiene varias atribuciones:

a) Actúa como delegado de la asamblea, al ser naturalmente el encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea, excepto que ésta haya designado a otra persona, y

b) Representa a los condóminos en lo siguiente:

1) En los contratos de arrendamiento o comodato a terceros, de los locales, espacios e instalaciones en propiedad común.

2) En la exigencia del cumplimiento del régimen normativo del condominio, pudiendo para ello pedir apoyo de las autoridades.

3) Tratándose de los bienes comunes, representa a los condóminos con facultades generales para pleitos y cobranzas, aún aquellas que requieran cláusula especial, y también con facultades para actos de administración.

6ª TIENE TRES OBLIGACIONES EN MATERIA DE SERVICIOS GENERALES Y ÁREAS COMUNES

El administrador tiene las siguientes tres obligaciones:

1ª Debe atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones, servicios generales y bienes comunes, para lo cual, deberá contratar el suministro de energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios y las instalaciones.

2ª Debe realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación.

3ª En general, debe realizar todos los actos de administración, de mantenimiento y de conservación necesarios o convenientes en dichas áreas de instalaciones y servicios generales y de uso común;

7ª DEBE COBRAR LAS CUOTAS DE LOS FONDOS

Debe recaudar tanto las cuotas ordinarias que a cada condómino le corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, así como las cuotas extraordinarias acordadas por la asamblea general. Es importante recordar que en los condominios ordinarios o sin prerrogativas, es decir, los que no son de vivienda de interés social y popular, el mecanismo de la Ley para distribuir los consumos y fijar las cuotas de mantenimiento y administración, es dividir el total a pagar entre los indivisos correspondientes a cada unidad. En los condominios de vivienda de interés social y popular simplemente se divide a prorrata entre las distintas unidades de propiedad exclusiva;

8ª DEBE EXPEDIR ESTADOS DE CUENTA MENSUALES

Debe expedir y entregar mensualmente, recabando recibo, un estado de cuenta del condominio que contenga:

1. Relación de los ingresos y los egresos del mes anterior.
2. Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendiente de pago.
3. El saldo de los fondos y los fines a los que se destinarán; saldo de las cuentas bancarias de los recursos en inversiones contención de los intereses. Los condóminos tendrán 8 días para hacer observaciones u objeciones. Pasado dicho plazo, se entenderá que está de acuerdo.

9ª DEBE CONVOCAR A ASAMBLEA GENERAL

Debe convocar a las asambleas generales o especiales en la forma que esté previsto en el régimen normativo del condominio.

10. DEBE CUIDAR EL CUMPLIMIENTO DEL REGIMEN NORMATIVO

Debe cuidar la debida observancia de la Ley de Condominio, de la Ley de Protección Civil y cualquier norma legal aplicable al condominio, así como lo previsto por la Escritura Constitutiva y el Re-

glamento, disposiciones que integran en conjunto el régimen normativo del condominio;

11. DEBE INICIAR PROCEDIMIENTOS CONTRA CONDÓMINOS INCUMPLIDOS

Previa autorización de la asamblea, debe iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan en contra de los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones en el condominio según la Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento;

12. DEBE DICTAR MEDIDAS Y DISPOSICIONES GENERALES

El administrador, dentro de sus funciones, con base en la ley y el Reglamento, puede dictar medidas y disposiciones de carácter general y obligatorio entre los condóminos. En la nueva ley desaparece la anterior obligación a cargo del administrador, consistente en convocar a las asambleas a los acreedores del condominio y en consecuencia, desaparece la necesidad de la autorización del libro de registro de acreedores.

Caso de nuevo administrador

Cuando la asamblea general designe nuevo administrador, se observarán las dos siguientes reglas:

1ª REGLA: El administrador saliente deberá entregar al entrante, en un plazo de 7 días naturales desde su designación, todos los documentos, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su cuidado y responsabilidad. Esta obligación es básica para la buena administración y continuidad en el condominio, razón por la cual, su incumplimiento debió haber merecido un tratamiento específico y un régimen de sanción más severo que el que existe en la Ley, que es difuso y confuso.

2ª REGLA: Se deberá levantar un acta circunstanciada de la entrega.

Comite de administracion para el conjunto condominal

La asamblea especial de administradores de un Conjunto Condominal, siguiendo las reglas para la celebración de una asamblea general, elegirá para la administración de los bienes de uso común del Conjunto en condominio a un Comité de Administración, el cual que se regirá por lo siguiente:

1 El Comité de administración se integrará por:

A) Un administrador, con atribuciones y deberes similares a los antes expuestos pero solo en relación con dichos bienes comunes;

B) Un secretario, que llevará el manejo y actualización del libro de actas, libro de acreedores, de archivos y demás documentos de administración, y

C) Un tesorero, que será responsable del manejo interno contable de la administración de esos bienes comunes, siendo solidariamente responsable con el administrador del llevar actualizados los estados de cuenta de los mismos.

2 El administrador del Conjunto convocará a cada uno de los administradores de los distintos condominios que integren el Conjunto que votarán en forma de mayoría económica.

3 Cada administrador de un condominio del Conjunto conservará la calidad de representante de su respectivo condominio.

28. EL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO

Concepto

El Comité de Vigilancia de un condominio, es el grupo colegiado formado por dos y hasta cinco condóminos, encargado principalmente de las cuatro funciones siguientes:

- a) contratar al administrador no condómino;
- b). dar su conformidad para la realización de obras en los bienes comunes;
- c) solicitar cuando lo considere necesario, la presencia en una asamblea de un notario o representante de la Procuraduría Social, y
- d) coadyuvar, supervisar y cerciorarse de que el administrador cumpla con sus atribuciones y deberes.

Comité de Vigilancia de dos o de hasta 5 condóminos

Según el artículo 47 de la ley de Condominio, el número de integrantes del Comité de Vigilancia debe variar de dos hasta cinco en función del número de unidades de propiedad exclusiva, pero ni ese artículo ni ningún otro de la ley, nos precisa con qué criterio se va a designar a sus miembros. Queda el recurso de que el Reglamento en cada caso fije las reglas según el número de unidades pero con los límites de la ley.

El Comité de Vigilancia cuando tiene dos miembros condóminos, uno es presidente y el otro, vocal; cuando son cinco uno es presidente y cuatro son vocales. El Comité de Vigilancia siempre actúa colegiadamente.

Derecho de la minoría del 25% de los condóminos

Cuando se forme una minoría que represente cuando menos al 25% del número de los condóminos, podrán éstos designar un vocal en el comité de vigilancia. Nótese que este derecho de minoría es sobre el número total de condóminos no sobre el valor de indivisos que representen en el condominio.

Duración del Comité de Vigilancia

Ser miembro del Comité de Vigilancia es un cargo honorífico, o sea, que no es remunerado y que dura un año. La asamblea de condóminos puede reelegir por un año más solo a la mitad de los miembros del comité de vigilancia, excepto al presidente del Comité de Vigilancia, quien nunca podrá ser reelecto para un periodo consecutivo, pero si puede serlo en un periodo alterno. Me parece un error esta disposición, ya que priva a la asamblea de la facultad de ratificar en el cargo a un presidente y miembros del Comité de Vigilancia eficaces y honestos. Considero un exceso de normatividad y de tutela, el fijar un plazo de un año para el ejercicio del cargo así como imponer tales limitaciones. La voluntad soberana del condominio es la asamblea de condóminos legalmente instalada y la ley debe permitir que cada condominio se desarrolle según su propia circunstancia y dinámica.

Quince principales atribuciones y deberes del Comité de Vigilancia

1ª DEBE SUPERVISAR Y CERCIORARSE QUE:

A) El administrador cumpla con sus atribuciones y deberes, y

B) El administrador invierta debidamente los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

2ª DEBE CERCIORARSE de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general de condóminos.

3ª DEBE CONTRATAR y dar por terminados los servicios profesionales de un administrador del condominio no condómino.

4ª DEBE DAR SU CONFORMIDAD, con las obras que realice el administrador en los bienes comunes.

5ª DEBE VERIFICAR Y DICTAMINAR los estados de cuenta que rinda el administrador a la asamblea general.

6ª DEBE FIRMAR el presidente del Comité de Vigilancia, el estado de liquidación de adeudo, intereses moratorios y pena convencional de los condóminos morosos.

7ª DEBE AUTORIZAR el tipo de inversión en que se invertirán los fondos de administración y mantenimiento y reserva.

8ª DEBE VALIDAR las actas de asambleas de condóminos.

9ª DEBE EXIGIR que el administrador lleve un inventario completo y actualizado de los muebles, aparatos e instalaciones.

10. DEBE AUTORIZAR los gastos que se hayan realizado por reparaciones o reposiciones urgentes en caso de ausencia del administrador y su reembolso repartiéndolo entre los condóminos por partes iguales.

11. DEBE RENDIR un informe anual a la asamblea de condóminos.

12. DEBE OPINAR y dar sus observaciones sobre la administración del condominio.

13. DEBE COADYUVAR con el administrador, haciendo observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

14. DEBE CONVOCAR a asamblea general en los siguientes dos casos:

A) Cuando el administrador no convoque dentro de los tres días siguientes al en que se lo hayan requerido los condóminos, y

B) Cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades del administrador, a quien deberá notificar para que comparezca.

15. DEBE SOLICITAR la presencia de un notario o de un representante de la Procuraduría Social en la asamblea, en los casos que prevea la ley.

Comité de Vigilancia en conjuntos condominiales

También los Conjuntos condominiales deberán tener un Comité de Vigilancia integrado por todos los presidentes de los comités de vigilancia de los diversos condominios que integran el Conjunto, los cuales nombrarán entre ellos a un coordinador y actuarán en forma colegiada. Las funciones de este Comité serán las propias del Comité de Vigilancia, pero referidas sólo a la administración de las áreas comunes del Conjunto Condominal

La elección del Comité de Vigilancia integrado por un coordinador y los demás presidentes de los comités de vigilancia de los condominios del conjunto, deberá realizarse en una asamblea especial de administradores siempre sujeta a la asamblea general de condóminos, que se celebrarán de conformidad con las reglas del artículo 33 y a lo previsto en el reglamento de condominio. En la reforma del 11 de febrero se aclaró en el artículo 50 que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios no contarían para el quórum necesario para la instalación de la asamblea de administradores.

La función del comité de vigilancia de un conjunto condominal se referirán según el artículo 51 de la Ley de Condominio, solo al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

29. RÉGIMEN DE CUOTAS PARA CONSTITUIR EL FONDO DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO Y EL FONDO DE RESERVA

Régimen de cuotas en las leyes anteriores

La primer Ley de Condominio en México que data de 1954, disponía en su artículo 38: “..Cada propietario debe contribuir en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes...” La fracción VII del artículo 29 de la ley anterior, disponía: “La asamblea tendrá las facultades siguientes:... VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración... y otro fondo de reserva... El monto de estos fondos, se integrarán en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva...”. El dictámen de las Comisiones unidas de Vivienda y del Distrito Federal de la Cámara de Diputados al presentar al pleno el 8 de diciembre de 1998 el proyecto de ley, justificaron al respecto: ...Con el fin de que las cuotas estén fundamentalmente con mayor justicia y objetividad, se precisaron los criterios para su establecimiento en base a los destinos de las aportaciones, considerando que los gastos corrientes no tienen porqué ser diferentes, cuando son para el uso y servicios de todos y que solo cuando el gasto impacta el valor del inmueble, el importe de las cuotas deben ser proporcional al valor de la unidad de propiedad exclusiva.

Tres tipos de cuotas

En un condominio hay tres tipos de cuotas:

PRIMER TIPO: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

Es la aportación a cargo de los condóminos que determina la asamblea para cubrir el gasto corriente de administración, operación y servicios no individualizados en las áreas comunes del condominio. Esta cuota a cargo de cada condómino, en los condominios ordinarios o

sea, que no son de vivienda de interés social ni popular, resulta de dividir el total de los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva. En los condominios de vivienda de interés social y popular, la cuota se obtendrá de dividir los gastos entre el total de las unidades privativas, sin tomar en cuenta los indiviso.

Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. (art. 59).

SEGUNDO TIPO: CUOTA DE RESERVA

Es la aportación a cargo de los condóminos que determina la asamblea para cubrir el gasto de adquisición de implementos y maquinarias del condominio, para obras, mantenimiento y reparaciones mayores. Esta cuota a cargo de cada condómino, en los condominios ordinarios o sea, que no son de vivienda de interés social ni popular, resulta de dividir el total de los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva. En los condominios de vivienda de interés social y popular, la cuota se obtendrá de dividir los gastos entre el total de las unidades privativas, sin tomar en cuenta los indiviso.

TERCER TIPO: CUOTA EXTRAORDINARIA

Es la aportación a cargo de los condóminos que excepcionalmente puede aprobar la asamblea ordinaria, cuando los dos citados fondos no sean suficientes para:

- a) Cubrir un gasto corriente extraordinario, o
- b) Cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

Esta cuota a cargo de cada condómino, en los condominios ordinarios o sea, que no son de vivienda de interés social ni popular, resulta de dividir el total de los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva. En los condominios de vivienda de interés social y popular, la cuota se obtendrá de dividir los gastos entre el total de las unidades privativas, sin tomar en cuenta los indiviso.

¿Por qué solo las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago y no Así la de reserva y la extraordinarias? No lo sabemos, pero se justifica por un principio de solidaridad..

Inversión de los fondos

Los fondos formados por las cuotas aportadas por concepto de administración y mantenimiento y de reserva, con la autorización

del Comité de Vigilancia, deberán invertirse por el administrador en la parte que no se utilice, en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez para afrontar obligaciones de corto plazo.

La asamblea ordinaria de condóminos decidirá cada año:

A) El porcentaje de los intereses de las inversiones que se aplicarán a los fondos del condominio, y

B) El porcentaje de las utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes comunes que deberán igualmente aplicarse a los fondos del condominio.

30. PROCEDIMIENTO EN CONTRA DE LOS CONDÓMINOS MOROSOS EN EL PAGO DE SUS CUOTAS

Seis reglas

En caso de que los condóminos no paguen oportunamente al administrador los tres tipos de cuotas aprobadas por la asamblea, se seguirán las siguientes reglas:

PRIMERA REGLA: SE CAUSARAN LAS SANCIONES PREVISTAS EN ASAMBLEA ORDINARIA O EL REGLAMENTO

En asamblea de condóminos o en Reglamento se pueden establecer sanciones para los condóminos morosos, como por ejemplo multas en concepto de pena convencional por la falta de pago de cuotas.

SEGUNDA REGLA: SE CAUSARÁN INTERESES

Se trata de un interés no capitalizable al tipo que fije la asamblea o el Reglamento. De la redacción del artículo 60 se puede concluir que los intereses solo se causarán si se trata de cuotas para gastos comunes o sea, para administración y mantenimiento, no así en el caso de cuotas extraordinarias o para el fondo de reserva.

TERCERA REGLA: SON INCOMPENSABLES

Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto para excusar el pago.

CUARTA REGLA: HAY ACCIÓN DE COBRO EN LA VÍA EJECUTIVA CIVIL

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado por la asamblea o el Reglamento, si cumple con lo siguiente:

a) Si va firmada por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia;

- b) Si va acompañada de los recibos pendientes de pago, y
- c) Si lleva copia cotejada por notario o por la Procuraduría Social del acta de asamblea general y del Reglamento que determinaron las cuotas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Esta importante novedad implica una reforma al artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece “*numerus clausus*” los títulos que traen aparejada ejecución. El juicio ejecutivo se caracteriza porque comienza con ejecución consistente en embargo sobre los bienes del deudor moroso y se fundamenta en la existencia de un documento que trae aparejada ejecución según la ley. El artículo 454 del mismo ordenamiento establece que este tipo de juicio tendrá dos secciones: la del principal, conteniendo la demanda, la contestación, el juicio y su sentencia y la segunda sección, que contendrá el auto de ejecución, el depósito e incidentes, la mejora y reducción de embargo, el avalúo y el remate de los bienes, todo lo que formará un cuaderno accesorio del principal, que debe tramitarse en forma separada.

QUINTA REGLA: PROCEDE LA ACCION EJECUTIVA CIVIL CON DOS ADEUDOS ORDINARIOS O UNO EXTRAORDINARIO. La acción en la vía ejecutiva civil solo podrá ejercerse cuando haya dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

SEXTA REGLA: SUSPENSIÓN DEL DERECHO DE VOTO EN ASAMBLEA. El artículo 36, dispone que previa notificación al interesado la asamblea general podrá suspender (la ley dice suspenderá) a los condóminos morosos su derecho de voto, conservando el derecho de voz, en los siguientes tres casos: A) Por la falta de pago de dos cuotas ordinarias o más para los fondos de: a) Mantenimiento y Administración, y b) de reserva; B) Por la falta de pago de una cuota extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos; C) Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños y perjuicios a favor del condominio y éste no haya sido cubierto. En este supuesto de suspensión de voto, no se considerará al condómino para el quórum de instalación de la asamblea.

31. DE LA DESTRUCCIÓN RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DE LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINAL

Tres opciones en caso de la destrucción, ruina o reconstrucción del condominio

Si el inmueble en condominio estuviera en estado ruinoso por el transcurso del tiempo, se destruyera total o parcialmente por un fenómeno natural o un accidente o acto violento voluntario, con

votación combinada especial, se podrá acordar en asamblea extraordinaria de condóminos, las siguientes tres opciones:

PRIMERA OPCIÓN: Si se trata de una parte de las áreas comunes, se puede acordar su reconstrucción.

SEGUNDA OPCIÓN: Si se trata de una parte de las áreas comunes, se puede acordar su venta en el estado en que se encuentra, previa su desocupación.

TERCERA OPCIÓN: Previa su demolición, se puede acordar la extinción total del régimen de condominio y la venta del terreno ya baldío.

Concepto de destrucción total o destrucción parcial

“Destrucción total”, significa pérdida de su valor en su totalidad; y “destrucción parcial”, en una proporción que represente más del 50% de su valor, sin considerar el terreno según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera autorizada.

Caso de reconstrucción

Cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos los condóminos a pagar la reparación de las partes comunes en proporción a su indivisos si se trata de condominios ordinarios, pues los de vivienda de interés social y popular se dividen entre el número de unidades.

Si hay minoría de condóminos que no quieran reconstruir, entonces dice el artículo 84 que deberán enajenar sus unidades privativas en un plazo de 6 meses al valor de avalúo practicado por la autoridad competente (Tesorería del DF) o por un banco autorizado.

Si se hubiere destruido totalmente una o varias unidades de propiedad exclusiva, se puede acordar con la votación indicada antes, que se extinga parcialmente el régimen de condominio, siempre que la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permita, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino afectado por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Caso de optar por la extinción total del régimen de condominio

En este supuesto, se puede acordar la demolición total del inmueble y decidir la división del terreno común, si se obtiene per-

miso de subdivisión de la autoridad administrativa admite el terreno cómoda división y la normatividad vigente así o permite, y si no, se puede acordar su venta y la distribución del precio resultante en proporción a los indivisos de los respectivos condóminos.

Quórum de presencia y de votación en la asamblea extraordinaria que rate de la ruina, destrucción o reconstrucción

QUÓRUM DE PRESENCIA: la mayoría simple del total de condóminos (51%).

QUÓRUM DE VOTACIÓN: Combinado: Un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

Extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio

Cuando no exista el supuesto de la ruina o destrucción total o parcial, los condóminos puede acordar libremente en asamblea extraordinaria extinguir el régimen de condominio y volver al régimen de propiedad privada ordinario. El acta que acuerde lo anterior deberá ser protocolizada ante notario e inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Quórum de presencia y de votación en la asamblea extraordinaria que trate de la extinción voluntaria del condominio

Igual que en la modificación de la escritura constitutiva o del Reglamento del Condominio:

QUÓRUM DE PRESENCIA: la mayoría simple del total de condóminos (51%).

QUÓRUM DE VOTACIÓN: Combinado: Un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

32. LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL
Y SU NUEVA FACULTAD SANCIONADORA

Nueva actuación sancionadora de la Procuraduría Social del DF

Cuando los condóminos violen la ley o las demás disposiciones que de ella emanen, la Procuraduría Social podrá sancionarlos realizando con ello actos de naturaleza administrativa, que deben

regirse por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, se procederá dentro de los 10 días siguientes a dictar resolución que le será notificada al infractor en forma personal o por correo certificado.

Las sanciones que puede imponer la Procuraduría son multas que pueden ir desde 1 dsm a 300 dsm y deberá seguir el procedimiento previsto al efecto por la Ley de Procedimiento Administrativo mencionada. En contra de esas sanciones, los afectados podrán interponer el recurso de inconformidad previsto por la citada ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

Esta atribución, es sin duda la más grande innovación de la nueva Ley. Es un caso curioso donde una dependencia funge a la vez como ombusman condominial y autoridad sancionadora.

Tres supuestos de violación

El artículo 87 que establece en la ley los casos de sanción, es un ejemplo de redacción confusa. Del análisis de su texto, se puede deducir que procederá sanción de multa solamente en caso de la violación de ciertos artículos de la ley, que podríamos distinguir en tres supuestos de violación:

PRIMER SUPUESTO: VIOLACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS, que podríamos distinguir en cuatro supuestos de violación:

1 VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 16 que prohíbe enajenar, arrendar o dar en comodato los elementos anexos a la unidad de propiedad exclusiva, tales como estacionamiento, cuarto de servicio,, jaulas de tendido, lavaderos y cualquiera que no sea elemento común.

2 VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 18, que establece para los condóminos y en general para los habitantes del condominio, la obligación de usar los bienes comunes y las instalaciones generales del condominio, conforme a su naturaleza original, sin restringir ni hacer más oneroso el derecho de los demás.

3 VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 19, que establece para los condóminos y en general para los habitantes del condominio, la obligación de usar su unidad conforme a su destino y de manera ordenada y tranquila.

4 VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 23, que establece las diversas prohibiciones para los condóminos y en general para los habitantes del condominio.

5 VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 27, que dispone que en los condominios verticales, ningún condómino, independientemente de la ubica-

ción de su unidad, tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

SEGUNDO SUPUESTO: VIOLACIÓN A LAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: Previstas en los artículos 43 y 44.

TERCER SUPUESTO: VIOLACIÓN A LAS OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA: Previstas en el artículo 49.

Crterios para determinar el monto de las multas y tres rangos de multas

Los montos de las multas se aplicarán a discreción de la Procuraduría Social y se precisan por tres rangos de montos en salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, dependiendo de los distintos tipos de violaciones a la ley:

PRIMER RANGO: MULTA POR EL EQUIVALENTE DE 1 A 200 dsm, si se trata de las violaciones de los artículos 18 y 19, que afectan a la tranquilidad o a la comodidad de la vida en el condominio;

SEGUNDO RANGO: MULTA POR EL EQUIVALENTE DE 1 A 300 dsm, si se trata de:

- a) violaciones que afecten el estado físico del inmueble;
- b) violaciones que impidan o obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones generales y áreas comunes, y
- c) en general, violaciones que afecten el funcionamiento del condominio.

TERCER RANGO: MULTA POR EL EQUIVALENTE DE 51 A 100 dsm, si se trata de violaciones a la ley, que:

- a) provoque un daño patrimonial, o
- b) ponga en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas en el Condominio.

En caso de reincidencia, se aplicará hasta el doble del máximo del monto de la multa.

No está mencionado el caso de la violación del artículo 16, pero podemos pensar que pudiera estar en el tercer rango pues provocará un daño patrimonial al tratarse de un acto nulo.

Nueva actuación mediadora de la Procuraduría Social del DF

Cuando haya controversias entre los condóminos o entre los condóminos y el administrador, el artículo 65 permite la intervención de la Procuraduría Social de tres maneras:

A) COMO CONCILIADOR:

Si la parte afectada presenta su reclamación ante la Procuraduría Social. La Conciliación, implica para el condómino una instancia barata y simple, ya que la Procuraduría Social actuará como un amigable componedor sin cobrar honorario alguno; Esta disposición legal, evita engorrosos juicios y una notable pérdida de tiempo que sin duda afecta a la productividad de los ciudadanos.

B) COMO ÀRBITRO:

Si las partes expresamente designan como tal a la Procuraduría Social. El arbitraje, es una figura comúnmente utilizada en el Derecho Mercantil. La alternativa de solicitar a la Procuraduría Social que actúe como árbitro, permite al condómino conocer reglas claras y sencillas y sobretodo, liberarse del asesoramiento jurídico necesario y costoso que implica litigar en tribunales.

C) COMO ÓRGANO SANCIONADOR

Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

El procedimiento de conciliación

SOLICITUD ESCRITA

Aunque la ley no lo dice expresamente, de su contexto se deduce que se debe presentar solicitud por escrito. Si el escrito no es claro y contienen afirmaciones vagas o confusas, el artículo 66 permite que la Procuraduría solicite que la reclamación sea aclarada.

¿ANTE QUIÉN?:

Se debe presentar ante la Dirección de Atención Condominial de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

NOTIFICACIÓN

La Procuraduría notificará a la parte requerida anexándole una copia del escrito de reclamación;

AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

La Procuraduría, luego de notificada la parte requerida, deberá citar a las partes a una audiencia de conciliación.

MULTA POR NO CONCURRIR

Si no concurre la parte requerida a la audiencia de conciliación, habiendo sido correctamente notificada, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 dsm.

SE CONSIDERA AGOTADA LA CONCILIACIÓN:

En los tres casos siguientes:

- a) Si no concurre a la audiencia de conciliación la parte reclamante;
- b) Si al concurrir, las partes manifiestan su voluntad de no conciliar, y
- c) Si las partes logran conciliar sus diferencias.

INVITACIÓN AL ARBITRAJE:

Si no hubo conciliación, la Procuraduría deberá invitarles a someter sus diferencias en un arbitraje.

El procedimiento de arbitraje

TIPOS DE ARBITRAJE:

Son dos:

- a) Arbitraje de amigable composición, y
- b) Arbitraje en estricto Derecho.

COMPROMISO ARBITRAL.

Las partes deberán firmar un pacto compromisorio de someter sus diferencias en un arbitraje que realice la propia Procuraduría. En dicho compromiso, se pactan las reglas a las que se van a sujetar durante el procedimiento: se fijan los tiempos para el escrito inicial de demanda y de contestación, el régimen de presentación de pruebas, sus clases, los alegatos, etcétera.

Arbitraje de amigable composición

Tiene 5 elementos:

PRIMERO: Las partes fijarán de manera breve y concisa los hechos controvertidos que serán objeto de arbitraje, pudiendo añadir otras cuestiones no manifestadas inicialmente en la reclamación.

SEGUNDO: La Procuraduría propondrá a ambas partes las reglas del procedimiento de arbitraje, que serán expresamente aceptadas.

TERCERO: No habrá incidentes y la Procuraduría observará las formalidades del procedimiento.

CUARTO: La Procuraduría resolverá la controversia en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada.

QUINTO: La resolución solo admitirá aclaraciones, que podrán presentarse tres días hábiles después de notificada la misma.

Arbitraje de escrito derecho

Tiene 6 elementos:

PRIMERO: Se debe celebrar convenio facultando a la Procuraduría para resolver la controversia de conformidad con la ley, pudiendo acordar etapas, formalidades y términos.

SEGUNDO: Si no se acuerdan términos, regirán los siguientes:

a) 5 días para presentar la demanda, contados a partir de la firma del compromiso arbitral;

b) Dentro de los 5 días siguientes a recibida la demanda se deberá notificar al demandado, y surtirá efectos al día siguiente;

c) 5 días para contestar, contados a partir de que surta efectos la notificación de la demanda;

d) Contestada la demanda o pasados 5 días sin contestar, la Procuraduría dictará auto de admisión de pruebas y señalará la audiencia de desahogo y alegatos dentro de los 7 días siguientes;

e) Se dictará sentencia, dentro de los 7 días siguientes a la celebración de la audiencia, y

f) El laudo se notificará a las partes de manera personal.

TERCERO: Concluidos los términos, sin necesidad de declarar rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho no ejercido.

CUARTO: Los términos son improrrogables, se computarán en día hábiles y se contarán a partir del día siguiente en que surtan efecto las notificaciones.

QUINTO: El laudo arbitral emitido por la Procuraduría deberá cumplirse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su notificación y para que pueda ejecutarse deberá sujetarse al procedimiento de homologación previsto por el Código local adjetivo.

SEXTO: En todo lo no previsto por las partes o la ley se estará al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ejecución de convenios y laudos

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

33. LA DIFUSIÓN DE UNA CULTURA CONDOMINIAL EN LA CIUDAD

¿Qué es la cultura condominial?

El artículo 79 de la ley contrariando una correcta técnica jurídica en la redacción de leyes, nos da la siguiente definición: "...Se

entiende por cultura condominal: “todo aquellos que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua...”.

Resulta muy positivo el concepto, que analizándolo podríamos descubrir en él los siguientes cinco elementos:

PRIMERO: ES “TODO AQUELLO”, cultura condominal es un mar de posibilidades, de tal grado diversas que solo se topa con los límites de la imaginación, por ello, es un concepto impreciso y vago: “Cultura”, significa según el Diccionario de la Real Academia Española, ...“El resultado de cultivar los conocimientos humanos...”.

SEGUNDO: “QUE CONTRIBUYA A GENERAR LAS ACCIONES Y ACTITUDES”, es decir, la característica de “todo aquello” es que ayude a un comportamiento humano racional y libre que se traducen a través de acciones y actitudes.

TERCERO: “EN SANA CONVIVENCIA”, se marca el estado fundamental de esta modalidad de la propiedad, que es un ambiente de sana convivencia, es decir, de relaciones cordiales y respetuosas donde las personas cuenten y la solidaridad sea el signo cotidiano de convivencia.

CUARTO: PERMITAN “LOGRAR” EL OBJETIVO DEL CONDOMINIO...”. La ley no nos dice cual es el objetivo de la figura del condominio, pero se adivina por sus distintos textos: lograr una convivencia ciudadana que permita el desarrollo integral de la persona humana, ¿cómo lograrlo?: nos lo dice la última parte del artículo que se comenta.

QUINTO: ENTENDIÉNDOSE COMO ELEMENTOS NECESARIOS (para dicha sana convivencia y logro del objetivo del condominio, los siguientes valores:

EL RESPETO: Considerar como válidas las opciones de libertad de los demás:

LA TOLERANCIA: El respeto y la aceptación de la forma de ser y de vivir de los otros.

LA RESPONSABILIDAD: Asumir cada uno el cumplimiento de sus deberes el ejercicio de sus derechos, aceptando sus consecuencias;

CUMPLIMIENTO: Las normas se hicieron para cumplirse, promesa fundamental para vivir en armonía.

LA CORRESPONSABILIDAD: Todos vamos en el mismo barco, somos todos igualmente responsables de un sano proyecto de convivencia;

LA PARTICIPACIÓN: Los logros no son de unos cuantos. en la vida condominal hay que participar para lograr los fines comunes.

LA SOLIDARIDAD: Todos dependemos de los demás y nosotros podemos ayudar a los demás en una interminable cadena de favores que lograr mayor armonía y reciprocidad.

LA ACEPTACIÓN MUTUA: Se trata de alcanzar la madurez humana a través de aceptar la manera de ser y vivir de los demás, sin irritación y amargura.

El cumplimiento de estos valores de la convivencia otros más que podría añadirse, permitirán los que la ley llama "cultura condominal", que nosotros vemos más como una especie de deontología de la vida en condominio, que resulta muy positivo su planeamiento y necesidad de difusión.

Este artículo 79 trata de crear una nueva mentalidad ciudadana de solidaridad y de valores humanos para ejercitarlos en la convivencia de la cotidianidad. Parece que por un momento, se humaniza el Derecho y se da rienda suelta al sueño de León Duguit y de tantos juristas anhelantes de hacer prevalecer los intereses de la comunidad sobre los intereses individuales, tinte característico de nuestro Código Civil vigente.

CULTURA CONDOMINAL, en conclusión, significa toda acción o actitud humana que promueva en los condóminos y en la población en general, el conocimiento y cumplimiento de los ocho valores de la sana convivencia condominal: el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento de las obligaciones; la corresponsabilidad, la participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

La Procuraduría Social promotora de la cultura condominal

La Procuraduría Social del Distrito Federal, además de ser el órgano gubernamental supervisor y sancionador de la vida condominal, tiene a su cargo la difícil tarea de difundir entre la población la cultura condominal. Una de las maneras más importantes para lograr su misión es aprovechar todos los medios de difusión masivos para poder informar sobre el régimen jurídico del condominio y también poder formar entre los habitantes de la ciudad una mayor presencia de los valores necesarios para lograr convivir en armonía en una comunidad en condominio.

Institución formadora y orientadora de la ciudadanía

La Procuraduría Social del Distrito Federal, según el artículo 80, debe "...impartir orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones privadas...". Como puede ser a través

de la firma de un convenio de colaboración entre la Procuraduría Social y el Colegio de Notarios del Distrito Federal, para crear espacios de comunicación permanente para apoyar las acciones de difusión de la Cultura condominal, a través de cátedras universitarias, seminarios, conferencias, asesorías por radio y televisión, por asesorías en la propia Procuraduría, por su intervención como conciliadores y árbitros en conflictos mayores, etcétera.

Cursos de capacitación y actualización obligatorios una vez al año

Es importante señalar ahora, que la Procuraduría Social del Distrito Federal organiza cursos de capacitación y actualización para cumplimiento a la obligación legal revista en el artículo 81 de la ley, que dispone que toda persona que sea administrador, miembro de un comité de administración o miembro de un comité de vigilancia en un condominio deberá por lo menos una vez al año, tomar dichos cursos.

La debilidad de esta disposición es su falta de sanción. Sin embargo reconozco que primero hay que hacer una labor de concientización y convencimiento para que se acate voluntariamente esta norma y después, una vez conocida y comprendida sus bondades, entonces sí imponer una sanción en la ley por su incumplimiento o la imposibilidad de ejercer el cargo.

Espíritu de la nueva ley de condominio

Finalmente, deseo destacar un texto legal, que no por estar un tanto escondido, deja de ser interesante, se trata de la breve redacción del artículo 82, que dispone: "...La administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la Ley".

La nueva Ley Condominal efectivamente manifiesta un "espíritu" y contiene unos principios rectores. Se nota la influencia de los nuevos legisladores de los distintos partidos políticos, que empujados por un moderado ímpetu socializante, marcaron esta ley con claros tintes humanistas a favor de la persona humana y la comunidad, con insistencia de la prevalencia de los valores en la convivencia ciudadana, como son: la libertad, la justicia, el bien común.

4 de junio de 2002.

BIBLIOGRAFÍA

- ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, Ed. Porrúa, México, 1997.
- BALLESTER GINER, Eladio, *Derechos reales*, Organización Bello Barca 5, 3ª ed., Valencia, España, 1989.
- BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *La Propiedad de Pisos de departamentos el Derecho Mexicano*, Ed. Porrúa, 15 México.
- BORJA MARTINEZ, Manuel, *Ciclo de Mesas Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio 1978, Naturaleza Jurídica del condominio*, Ed. Porrúa, Infonavit, 1978.
- CALO, Emanuele, ANTONIO CERDA, Tomás, *La multipropiedad*, Ed. Revista de Derecho Privado Editorial en Derecho Romano, 1985.
- CÁRDENAS, Orlando, *75 Años de Jurisprudencia Registral e Inmobiliaria 1917-1995*, Editor, S.A. de C.V. Irapuato, Guanajuato, 1996.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil*, 1ª ed., Ed. Porrúa, 1990.
- DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 2ª reimp., Ed. Porrúa, México, 1997.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio*, 5ª ed., Ed. Porrúa, México, 1991.
- GUZMÁN ARAUJO, Ernesto, *El Condominio*, 2ª reimp., Trillas, 1992.
- IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios, y CASTILLO LUNA, Lucio, *Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal*, Ed. Porrúa, México, 2000.
- KUMMEROW, Gert, *Bienes y Derechos Reales*, Mc. Graw Hill Interamericana, Venezuela, 1997.
- PÉREZ PASCUALE, Eduardo, *El Derecho de Propiedad Horizontal un ensayo sobre sus estructuras y naturaleza jurídica*, Marcial Pons Barbero de Braganza Imprenta, Ed. J. Domenech, 1974.
- TRUJILLO CALZADO, María Isabel, *La Constitución Convencional de Comunidades el Contrato de Comunicación de Bienes*, José María Brisch Editor 5ª, Barcelona, 1994.
- TRAVERSE Y GONZÁLEZ, A. Ventura, *Derecho de Propiedad Horizontal*, 5ª ed., Bosch Casa Editorial, S. A., Comité de Urgell 51, Bis. Barcelona, 1992.