

La nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus reformas y adiciones

FRANCISCO JAVIER ARREDONDO GALVÁN*

I. GÉNESIS DE LA NUEVA LEY CONDOMINAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I.1. Origen del primer proyecto de iniciativa de ley

En el año de 1995, la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal y la Procuraduría Social del Distrito Federal, con el propósito de mejorar la calidad de vida condominal, convocaron al Primer Foro de Condóminos, en donde se analizó el marco jurídico vigente, la administración condominal, las unidades habitacionales, el gobierno condominal y la protección civil de los condominios. De las diversas aportaciones del foro surgió el consenso de la necesidad de expedir una nueva ley, debido a que se consideró que la reforma a la vigente, por su amplitud, sería equiparable al trabajo de expedir una nueva ley. La elaboración del primer proyecto de iniciativa de ley corrió a cargo de un equipo de abogados coordinados por el entonces titular de la Procuraduría Social del Distrito Federal, Alejandro Victoriano Ordorica Saavedra. Pasó el proyecto a la Asamblea de Representantes, en donde tuvo buena aceptación por las fracciones del PRI y del PAN, y no tanto por la del PRD. Con fecha 23 de abril de 1997, la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal¹ fue aprobada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. La aprobación de esta iniciativa fue resultado de una dinámica aportación de los asambleístas

* Notario 173 del Distrito Federal. Profesor de Derecho Civil en la Universidad Intercontinental (U.I.C.).

¹ Es importante resaltar que en el caso de la nueva Ley de Condominio, quien oficialmente redacta y propone la iniciativa de ley, es la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, órgano que todavía en los años de 1997 y 1998, aunque tenía facultades para legislar en materia administrativa, no era competente para legislar en materia civil en el Distrito Federal. Esto explica por qué dicha iniciativa fue sólo elaborada y aprobada por la Asamblea de Representantes y luego presentada a la Cámara de Diputados, como cámara de origen, donde un texto de la iniciativa fue turnado a las comisiones unidas del Distrito Federal y de vivienda de la Cámara de Diputados.

que incluyeron en su texto muchas de las propuestas del mencionado foro y las novedades de las diversas leyes expedidas por dicha Asamblea, como la Ley Ambiental, la Ley de Protección Civil, la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Ley para Personas con Discapacidad y la Ley de Procedimiento Administrativo, todas para el Distrito Federal.

I.2. Iniciativa a las cámaras de diputados y senadores

Con fecha 25 de abril de 1997, la Asamblea de Representantes del Distrito Federal envió a la Cámara de Diputados la mencionada iniciativa de ley para su discusión² y, en la sesión del 8 de mayo de 1997, los secretarios de dicha Cámara dieron cuenta al pleno de que se turnaba la iniciativa a las Comisiones Unidas de Vivienda y del Distrito Federal de dicha Cámara.³ En diciembre de 1997, el Procurador Social del Distrito Federal, Jesús Zambrano Grijalva, quien también fungía como consejero nacional del PRD, urgió a la Cámara de Diputados para que a la brevedad aprobara la iniciativa de Ley de Condominio en discusión. A fines de enero de 1998, la diputada por el PRD, Sara Murúa Hernández,⁴ anunció la conformación de una Comisión Interparlamentaria para discutir y aprobar el texto de iniciativa de ley a proponer al pleno legislativo.⁵

Después de muchas discusiones y modificaciones al texto original,⁶ la iniciativa fue aprobada por votación unánime en la Cámara de Dipu-

² Esto constituyó una excepción a la tradición legislativa de casi 60 años en el Distrito Federal, de que las iniciativas de ley seguras de aprobarse, las elaboraba el Ejecutivo, mediante sus asesores jurídicos.

³ Por una casualidad, la comisión de Distrito Federal era presidida por el diputado del PRD, Alejandro Victoriano Ordorica Saavedra, inicial promotor del proyecto de la iniciativa de ley. Debido a ello y al entusiasmo de los diputados, se iniciaron los trabajos en esas comisiones, que pronto se vieron estancados por innumerables opiniones contrarias.

⁴ Presidenta de la Comisión de Uso y Aprovechamiento de Bienes y Servicio Público de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

⁵ Se constituyó de esta manera: "La comisión para la reforma del condominio en el Distrito Federal", integrada por distintos representantes de: a) la Cámara de Diputados (dip. David Cervantes Peredo, dip. Sara L. Nurúa Hernández, dip. Ana Luisa Cárdenas); b) la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (Alfonso Sánchez Díaz, Gonzalo Hernández Suárez, Rosalía Lar, etcétera); c) la Procuraduría Social del Distrito Federal (Carlos Raúl Navarro, Ricardo Orozco Farrera, Lucio Castillo Luna, Juan de Dios Izquierdo, Patricia Ramírez Arochi); d) la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) (Joaquín Álvarez Vázquez), y e) la Coordinación de Participación Ciudadana (Luis Briones, Ernesto Alvarado) y fungió como secretario técnico el asambleísta Juan Antelmo Sánchez.

⁶ De una iniciativa de ley con ocho títulos, diez capítulos, 78 artículos y tres transitorios, la ley aprobada por el Congreso y ahora vigente, quedó con siete títulos, catorce capítulos, 89 artículos y cuatro artículos transitorios.

tados. Pasó luego a la Cámara de Senadores, como cámara revisora, quien con votación mayoritaria la aprobó el 21 de diciembre de 1998.⁷ La ley se aprobó bajo las firmas del diputado Juan Marcos Gutiérrez González y el senador Mario Vargas Aguilar, como presidentes, y la diputada María del Socorro May López y el senador Víctor Hugo Islas Hernández, como secretarios.⁸ Con fecha 28 de diciembre de 1998, se expidió el decreto para su debida publicación y observancia por el presidente Ernesto Zedillo Ponce de León; y, finalmente, la ley se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF) el día 31 de diciembre de 1998, para entrar en vigor al día siguiente de su publicación, es decir, el 1 de enero de 1999.

I.3. ¿Es constitucional la ley?

Debido a que la ley contiene además de normas del orden civil, una serie de disposiciones de naturaleza administrativa, existe la duda de si el Congreso de la Unión tenía facultades constitucionales para conocer una iniciativa de ley de esa naturaleza. Las mismas críticas y argumentos que motivaron la creación de la Asamblea de Representantes (hoy Asamblea Legislativa) del Distrito Federal, podían ser invocadas en este caso para censurar la urgencia y el procedimiento con el que se discutió el proyecto y la iniciativa de ley en el Congreso Federal, todo con la única finalidad de “aprovechar” la circunstancia de que en esos tiempos sólo el Congreso tenía facultades para legislar en materia civil.⁹

I.4. Decreto en vigor a partir del 11 de febrero de 2000 que reforma y adiciona la nueva ley

Con la finalidad de subsanar algunos de los defectos o imprecisiones en la nueva Ley Condominal, en la *Gaceta Oficial de Gobierno del Distrito*

⁷ Con 72 votos del PRI y del PRD a favor y 26 abstenciones de la bancada panista, el Senado de la República aprobó en su primera sesión extraordinaria la nueva Ley de Condominio. Los legisladores panistas alegaron no conocer lo suficiente el texto de la iniciativa. El dictamen fue sustentado en tribuna por el senador del PRI y notario público de la ciudad de Aguascalientes, licenciado Oscar López Velarde, en su carácter de presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del Senado.

⁸ Cabe destacar la intensa participación en el avance de las discusiones de dicha iniciativa del entonces procurador Social del Distrito Federal, doctor Javier González, apoyado siempre por el asesor jurídico de dicha Procuraduría, licenciado Ricardo Orozco Farrera.

⁹ La Asamblea Legislativa tiene facultades para legislar en materia civil a partir del 1o. de enero de 1999.

6 DERECHO CIVIL

Federal de fecha 10 de febrero de 2000, se publicó el Decreto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal que reformó y adicionó a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Decreto que entró en vigor según su artículo segundo transitorio, el día 11 de febrero de 2000.

A continuación se presenta un esquema de las principales reformas y adiciones:

Artículo	Modificación	Contenido
1o.	Se añade un párrafo nuevo	Se aclara el objeto de la Ley indicado en el primer párrafo. El párrafo adicionado dice: "Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales y administrativas".
4o.	Se modifica parte del texto	Se aclara el concepto de constitución de condominio, adicionando luego de acto jurídico formal, el siguiente texto: "que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentarán ante notario público declarando su voluntad".
9o.	Se deroga Fracc. III	Se elimina el requisito de cumplir con los requisitos legales.
10o.	Se modifica Fracc. I	Se precisa el primer requisito para constituir el régimen, suprimiendo la vaga referencia de "licencias o autorizaciones en las que conste el cumplimiento de lo dispuesto en la fracción III del artículo anterior", y dejar ahora solamente la mención de: "La licencia de construcción o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcciones".

Artículo	Modificación	Contenido
	Se modifica Fracc. VI	Se precisa el concepto de indiviso para quedar redactada así: “VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble”.
	Se deroga Fracc. IX Se deroga Fracc. XI	Que hablaba de la póliza de fianza. Que hablaba de la obligación de garantizar el pago de cuotas.
11o.	Se modifica parte del texto	Se suprime el requisito de registrar la escritura constitutiva de condominio ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.
13o.	Se modifica parte del texto	Se suprime la obligación de insertar en todo contrato de adquisición de derechos sobre una unidad en condominio, los requisitos del artículo 10 y de hacer constar la entrega de copia del reglamento, pero se añade la obligación de entregar “copia simple” de la constitutiva.
15o.	Se modifica parte del texto	Se aclara la definición de condómino, suprimiendo la referencia de “persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades”, por: “persona propietaria de una o más unidades.”
16o.	Se modifica parte del texto	Se aclara que los elementos anexos de la unidad no podrán enajenarse, arrendarse o darse en comodato de manera independiente.
17o.	Se modifica parte del texto	Se aclara que el derecho de copropiedad será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva en escritura.
21o.	Se modifica parte del texto	Se aclara que el usuario será obligado solidario del condómino y no al revés como estaba redactado.

8 DERECHO CIVIL

Artículo	Modificación	Contenido
22o.	Se modifica totalmente	Se aclara la prioridad del derecho del tanto de los copropietarios frente al derecho de preferencia de los arrendatarios y reglamenta el ejercicio del derecho de los arrendatarios.
23o.	Se añade un párrafo Fracc. VI	Se prevé la posibilidad de derribar árboles en caso de riesgo o por estar en malas condiciones fitosanitarias.
	Se modifica Fracc. VIII	En la prohibición de poseer animales que afecten seguridad y salubridad, se suprime la posible reglamentación.
	Se añade una Fracc. IX	Se prohíben obras en la unidad exclusiva o áreas comunes que sean peligrosas o riesgosas.
25o.	Se modifica Fracc. I	Se añade el concepto de “fachada como parte común”.
27o.	Se modifica parte del texto	Se aclara escritura constitutiva en vez de reglamento.
28o.	Se modifica Fracc. II	Se deroga párrafo que se refiere a la póliza de fianza.
	Se modifica Fracc. III	Se modifica el <i>quórum</i> de votación del 75% del valor total del condominio, así como la mayoría simple del de condóminos, para el caso de aprobar obras que no impliquen reforma a la constitutiva, por el del 51% del valor total del condominio.
30o.	Se deroga	Se refería a los convenios del gobierno con el Distrito Federal sobre el uso de áreas comunes por aperturas de calles, jardines, parques, etcétera.
31o.	Se modifica Fracc. I	Se aumenta de 3 a 6 meses, la periodicidad obligatoria para celebrar asambleas ordinarias de condóminos.
	Se modifica Fracc. II	Se suprime referencia a los artículos de la Ley.

Artículo	Modificación	Contenido
32o.	Se modifica Fracc. II	Se añade al texto “sección o grupo”.
	Se modifica Fracc. III	Para otro tipo de asambleas, se deja abierta la posibilidad de otros mecanismos decisorios.
33o.	Se modifica Fracc. III	Se modifica el actual sistema de voto en asambleas de condóminos, de un voto por cada unidad de propiedad exclusiva, para establecer ahora el criterio de que “cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la constitutiva. ¡Cuidado!, porque este <i>quórum</i> de votación sólo es aplicable a condominios que no sean de interés social o popular.
	Se deroga Fracc. IV	Disponía que en condominios de uso habitacional o mixto, la elección, reelección o remoción de administrador y de comité de vigilancia, el <i>quórum</i> de votación sería de un voto por cada unidad, pero en los condominios para uso comercial, industrial o mixto, el <i>quórum</i> de votación sería por indiviso.
	Se modifica Fracc. V	Se aclara que en una asamblea no se podrá representar a más de dos condóminos y no a más de dos unidades de propiedad exclusiva, como decía.
	Se modifica Fracc. IX	Se suprime la obligación del secretario de transcribir y anexar el acta en el libro de actas, para dejar sólo el deber de asentar el acta. Se sustituye la palabra “validadas” por “firmadas” y se suprime la participación y firma de escrutadores.
34o.	Se modifica Fracc. II	Se fija como nuevo lugar para notificar convocatoria a asamblea, la unidad de

Artículo	Modificación	Contenido
	Se modifica Fracc. IV	propiedad exclusiva y no el lugar que se hubiera señalado en la administración. Se inserta un nuevo párrafo que dispone que las resoluciones válidas de asamblea obligan a ausentes y disidentes. También se modifica el plazo obligatorio entre la primera convocatoria y celebración de la asamblea, que será de 7 días naturales, y se reduce el plazo mínimo entre la segunda y tercera convocatorias y la celebración de la asamblea de 2 y 1 horas respectivamente, a sólo media hora en cada caso.
35o.	Se modifica Fracc. V	En caso de tasas moratorias en el pago de cuotas atrasadas, se suprime el tope de la tasa líder de Banco de México y se prevé la fianza u otro medio legal como posibles garantías de pago.
36o.	Se modifica Fracc. II	Se establece como causal de suspensión del derecho de voto en asambleas, la falta de pago de una cuota extraordinaria y no de 2 o más, como decía.
40o.	Se modifica parte del texto	En caso de nombramiento de administrador en condominios de construcción nueva, se suprime el requisito de ratificar el nombramiento en asamblea.
41o.	Se modifica parte del texto	En caso de contratación de administrador profesional, se suprime el límite de que no podría exceder del plazo de un año y la mención de que podría ser renovado.
43o.	Se modifica Fracc. XIX	Se suprime para el administrador el requisito de previa autorización de la asamblea, para iniciar procedimientos en contra de condóminos morosos y se suprime el supuesto de “que incumplan de

Artículo	Modificación	Contenido
	Se deroga último párrafo	manera reiterada” por sólo “que incumplan”. Que hablaba de que las medidas adoptadas por el administrador serían obligatorias para todos.
45o.	Se modifica parte del texto	Sólo corrección de sintaxis sin importancia.
49o.	Se modifica Fracc. IX	Se aclara la atribución del Comité de Vigilancia de convocar a asamblea, que procede cuando los condóminos han requerido convocar al administrador por escrito y éste no lo hubiere hecho dentro de los 3 días siguientes.
50o.	Se adiciona un párrafo	Que dispone que la integración del comité de vigilancia y nombramiento de coordinador en los conjuntos condominiales se decidirá en asamblea; y que los presidentes de los comités de vigilancia no se tomarán en cuenta como <i>quórum</i> en asambleas de administradores.
52o.	Se derogan Fraccs. I y II	Que hablaban de que la elaboración del Reglamento, en caso de construcción nueva, quedará a cargo de quienes otorgaran la constitutiva, debiendo ratificarse en asamblea; y, en caso de inmuebles ya en uso, el Reglamento lo elaborarán los condóminos debiéndose aprobar en asamblea.
	Se añade texto nuevo	Que establece que el Reglamento lo elaborará quien otorgue la constitutiva y dispone que cualquier modificación al Reglamento será en asamblea extraordinaria con los siguientes <i>quórum</i> : <i>quórum</i> de presencia: mayoría simple de condóminos, y <i>quórum</i> de votación: mínimo de 51% del valor de los individuos den condominio.

12 DERECHO CIVIL

Artículo	Modificación	Contenido
54o.	Se deroga	Hablaba de la manera de elaborar el Reglamento en caso de conjuntos condominiales.
55o.	Se modifica parte del texto	Detalle de sintaxis en el párrafo que dispone el registro ante la Procuraduría Social del Reglamento de conjuntos condominiales: se suprime “la que previamente verificará que no contravenga las disposiciones de esta Ley y la escritura constitutiva” por “la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley”.
56o.	Se modifica Fracc. I	Se modifica la manera de fijar las cuotas para constituir el Fondo de Administración y Mantenimiento, que ahora se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva y no entre el número de unidades como decía antes.
	Se modifica Fracc. II	Se aclara la manera de fijar las cuotas para constituir el Fondo de Reserva. Se precisa que se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva y no en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad, como decía antes.
	Se modifica Fracc. III inciso a)	Se modifica la manera de fijar la cuota para gastos extraordinarios, que procederá cuando el Fondo de Administración y Mantenimiento no alcance para cubrir el gasto ordinario, que ahora se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva y no en partes iguales entre todas dichas unidades, como decía antes.

Artículo	Modificación	Contenido
60o.	Se modifica parte del texto	Se modifica el final del primer párrafo, que decía que en caso de cuotas en mora, el interés no rebasaría el tope de intereses de la tasa líder de Banco de México, y se establece que la asamblea o el Reglamento podrá fijar el tipo de interés moratorio. En el tercer párrafo se modifica el término “trae aparejada acción” por “trae aparejada ejecución”. Igualmente se modifica el texto de “pena convencional que estipule el Reglamento”, para cambiarlo por: “la pena convencional que haya estipulado la asamblea o el Reglamento”. También se cambia el supuesto de procedencia de la acción ejecutiva civil de tres cuotas ordinarias o una extraordinaria, a sólo dos cuotas ordinarias y una extraordinaria. Se suprimió el cuarto párrafo que hablaba de la posibilidad de distribuir, entre todos los condóminos, el importe de los adeudos de los condóminos morosos, hasta su recuperación. Se suprimió igualmente el quinto y último párrafo, que establecía la posibilidad de suspender servicios cuando no se pagaban oportunamente las cuotas de mantenimiento y administración o de reserva.
61o.	Se modifica parte del texto	Se suprime la obligación a cargo del notario público de exigir al vendedor en los contratos traslativos de dominio de unidades en condominio, una constancia firmada por el administrador de no adeudos de cuotas, para dejar esa obligación al vendedor, según dice el nuevo texto “el vendedor entregará al comprador una constancia”. Ahora la obligación

14 DERECHO CIVIL

Artículo	Modificación	Contenido
		del notario es atender que esa obligación se cumpla. Se adiciona el siguiente texto: “El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.”
64o.	Se deroga	Que establecía que la unidad de propiedad exclusiva garantizaría (en segundo lugar si había hipotecas voluntarias), los créditos derivados de la escritura constitutiva o de traslación de dominio, o derivados de otros variados conceptos.
65o.	Se modifica parte del texto	En el primer párrafo se quita la palabra “solamente” al hablar de la competencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal.
	Se adiciona Fracc. III	Que dice: “III.- Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.”
66o.	Se modifica parte del texto	Se suprime del segundo párrafo, la mención del plazo de 10 días para notificar a la parte requerida y la obligación de hacerle saber que puede manifestar lo que a su derecho convenga.
67o.	Se modifica parte del texto	Se suprime la mención del plazo de 7 días a partir de la notificación, para que la Procuraduría cite a las partes en conflicto, a una audiencia de conciliación.
72o.	Se modifica Fracc. III	Se adiciona la necesidad de notificar personalmente el laudo y se suprime la mención del plazo de 3 días de haberse emitido, para notificar el laudo a las partes.

Artículo	Modificación	Contenido
75o.	Se modifica parte del texto	El nuevo texto quedó así: “los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución, las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio”. Se suprimió el segundo párrafo que decía que la Procuraduría debería preservar el interés general del régimen condominal.
76o.	Se modifica parte del texto	Se aclara que es la constitución del condominio destinado “total o mayoritariamente” a la vivienda de interés social o popular, el que se declara de orden público e interés social.
77o.	Se modifica Fracc. I	Se precisa que los condominios de vivienda de interés social o popular podrán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la constancia oficial que los acredite como tales.
78o. bis.	Se adiciona nuevo artículo	Dice: “Art. 78 bis.- En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los individuos.” Este nuevo artículo marca un <i>quórum</i> de votación y criterio de distribución de gastos excepcional para los condominios de vivienda de interés social y popular: un voto por cada unidad y cuotas divididas entre el número total de unidades. Por lo anterior, a estos condominios no se le aplicarán las reglas generales sobre <i>quórum</i> de presencia y votación basados en indivisos.

Artículo	Modificación	Contenido
83o.	Se modifica parte del texto	En caso de asamblea extraordinaria que acuerde la reconstrucción, venta o extinción del régimen de condominio, se reduce el <i>quórum</i> de votación de 75% a 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.
87o.	Se modifica parte del texto	En el primer párrafo se incorpora, como sancionable, la violación al artículo 16, que dispone que no podrán ser objeto de enajenación independiente la unidad de propiedad exclusiva y el indiviso sobre partes comunes. En la Fracción I se aumenta la sanción de 5 a 20 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, a 1 a 100 días; en la Fracción II, se aumenta la sanción de 21 a 50 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, a 1 a 200 días; y, en la Fracción III, se aumenta la sanción de 51 a 100 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, a 1 a 300 días.

II. ESTRUCTURA DE LA NUEVA LEY Y SU COMPARACIÓN CON LA LEY ANTERIOR

NOMBRE: “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”¹⁰

¹⁰ La denominación de la ley debe ser sólo: *Ley Condominal* o *Ley de Condominio*. ¿Por qué? Primero, porque los términos *condominal* (referente al condominio) y *condominio* tienen ya entidad reconocida en la doctrina mexicana y significa: “La modalidad de la propiedad privada de inmuebles donde concurren de manera dual y simultánea los regímenes de propiedad privada sobre la unidad privativa y sus anexos y de copropiedad sobre los bienes comunes.” Segundo, porque no debe ser descriptiva al decirse “sobre inmuebles”, porque resulta inútil la alusión, toda vez que es jurídicamente imposible que el condominio pueda existir sobre muebles y siempre es sobre inmuebles. La denominación descriptiva ya usada por una ley anterior y parte de la doctrina actual de *Régimen de propiedad y condominio*, además de resultar anticuada y poco práctica por larga, es inconveniente porque compromete la posición doctrinal respecto a su naturaleza jurídica hacia la tesis dualista, que en la actualidad es cuestionada por parte de la doctrina.

PUBLICADA EN: *DOF* de 31 de diciembre de 1998

ENTRÓ EN VIGOR: 1 de enero de 1999

ABROGÓ: Ley Condominial de 1973

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 de 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

ESTRUCTURA ANTERIOR

“Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”

DOF de 28 dic. 1972

18 DERECHO CIVIL

1o. de enero de 1973

1a. Ley Condominal de 1954

CAPÍTULO I: Del régimen de propiedad en condominio

CAPÍTULO II: De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común

CAPÍTULO III. De las asambleas y del administrador

CAPÍTULO IV. Del reglamento del condominio

CAPÍTULO V: De los gastos, obligaciones fiscales y controversias

CAPÍTULO VI. De los gravámenes

CAPÍTULO VII: Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

CAPÍTULO VIII: Del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal

TRES artículos transitorios

Esta Ley se adicionó con el capítulo VIII con artículos del 46 a 51, según decreto publicado en el *DOF* del 9 de junio de 1986. En vigor: 10 de junio de 1986.

Esta ley se reformó en sus artículos 7; 13, fracciones I y III; 31, fracciones V y XII, primer y tercer párrafos; 33; 44, primer y segundo párrafos y 45, según decreto publicado en el *DOF* de 23 de junio de 1993. En vigor: 11 de junio de 1993.

III. NUEVOS CONCEPTOS DE “LEY DE ORDEN PÚBLICO”, “UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA”, DE “ELEMENTOS ANEXOS”, “CONDOMINIO”, DE “CONJUNTO CONDOMINAL” Y DE “CONDÓMINO”

Una ley, por su naturaleza, no debe dar definiciones, debido a que esto ocasiona discusiones interminables. Una ley sólo debe contener normas jurídicas, es decir, hipótesis de conducta obligatorias. A pesar de lo dicho, en la nueva ley, el legislador en el artículo 2o. intentó varias definiciones que no obstante su improcedencia, al ser ahora norma vigente y contener algunos matices interesantes en conceptos ya conocidos y básicos en materia condominal, resultan válidos los siguientes comentarios:

III.1. Es una ley de orden público e interés social

Los términos *orden público* e *interés social* son sinónimos, por lo que resulta repetitivo e inútil utilizarlos juntos como adjetivos calificativos del vocablo *ley*. Un ordenamiento legal de *interés privado* regula la con-

veniencia individual de una persona frente a otra. Una ley de *interés público* regula la conveniencia de la mayoría y no al bien individual.¹¹ La nueva calificación de la Ley de Condominio como de *orden público* hace más precisa su naturaleza imperativa y prohibitiva. En el artículo 9o. de la ley anterior, de manera vaga declaraba el legislador de *utilidad pública* la constitución del régimen de propiedad en condominio en el Distrito Federal, lo que hacía preguntarse: ¿Entonces, sólo lo es el acto jurídico unilateral de constitución? ¿Y el régimen mismo, será de utilidad particular? Ahora está resuelta toda duda, se trata de un ordenamiento legal de orden público, por la importancia social que tiene en la vida comunitaria esta modalidad de la propiedad privada. Esta naturaleza superior es la que ha motivado la innovación de crear un órgano administrativo de mediación y sanción de la misma ley, como es ahora la Procuraduría Social del Distrito Federal.¹²

III.2. Unidad de propiedad exclusiva

Es “el departamento, la casa o el local en condominio y sus elementos anexos que le corresponden, sobre los cuales el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivo”. En la nueva ley se habla incidentalmente también de *vivienda* y de *nave*, términos que en mi opinión quedan incluidos en los otros: el primero, *vivienda*, como variante de *casa* o *departamento*, y el segundo, *nave*, como variante de *local*, razón por la cual, la unidad de propiedad exclusiva admite sólo tres modalidades principales: casa, departamento o local.¹³ En la ley abrogada y

¹¹ El artículo 1o. dice: “Las disposiciones de esta ley son de orden público y de interés social.” En la aplicación de una ley de *orden público*, si existe conflicto de intereses, debe prevalecer la norma de interés social. La violación de una norma de orden público o interés social en un acto jurídico, trae como consecuencia, según el artículo 8o. del Código Civil para el Distrito Federal, su nulidad absoluta, es decir, que su ineficacia puede ser invocada por cualquiera, y será imprescriptible y nunca confirmable.

¹² La Procuraduría Social del Distrito Federal se creó por acuerdo del jefe del Distrito Federal publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del día 25 de enero de 1989. Su nueva ley se publicó en la *Gaceta de Gobierno* del D.F. del 28 de septiembre de 1998. Sus atribuciones actuales, la convierten en la dependencia responsable tanto del cumplimiento de la Ley de Condominio, como de la armonía en las relaciones condominales, facultades que tienen su base legal en el ordenamiento citado y en la nueva Ley de Condominio para el Distrito Federal.

¹³ El artículo 3o. prescribe: “Se le denominará condominio, al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble.” Dentro de las variedades de unidades de propiedad exclusiva, faltaría mencionar a los estacionamientos, los puestos de un mercado, los despachos, las tiendas, las bodegas, etc., conceptos todos que quedan comprendidos

en la terminología usual, al departamento casa o local en condominio se le llamaba *unidad privativa*, *área de propiedad individual* o *área de uso exclusivo*. A partir de la nueva ley, el único término legal reconocido y que deberá utilizarse es el de: *unidad de propiedad exclusiva*.

III.3. Los elementos anexos a la unidad de propiedad exclusiva

Se trata del estacionamiento, el cuarto de servicio, la jaula de tendido, el lavadero y cualquier otro elemento que forme parte anexa de la unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva y que no sea parte común.¹⁴ Hoy para referirse al departamento, casa o local en condominio y sus anexos, se puede usar únicamente el término *unidad de propiedad exclusiva* marcada con el número[...]. Sin embargo, si se prefiere, se puede seguir usando la tradicional fórmula: “Departamento (o casa, etc.) en condominio (o sujeto al régimen de propiedad en condominio), marcado con el número[...] y sus elementos anexos consistentes en: [...]”, pero resulta más cómodo usar solamente el breve término de *unidad de propiedad exclusiva* [...], por ser menos largo y evita el riesgo de no mencionar algún elemento anexo incluido según la constitutiva.

dentro del vocablo *local*. *Vivienda*, sinónimo de habitación, significa la casa o morada de alguien. *Departamento*, según el *Diccionario de la Real Academia*, viene del vocablo francés *departement* y significa “Cada una de las partes en que se divide un edificio”. Con esta significación es válido hablar de departamento habitacional, departamento de oficinas o departamento comercial. Sin embargo, debo reconocer que en México el término departamento se usa como equivalente a departamento habitacional, ya que el departamento con otros fines tiene vocablos propios como: oficina, bodega, nave, puesto, etc. *Casa*, según el citado diccionario, significa “edificio para habitar[...] piso o parte de una casa en que vive un individuo o una familia”. En la práctica se distingue entre *departamento* y *casa*, el primero significa la vivienda o el piso existente en un edificio construido de manera vertical y por *casa*, la vivienda existente en un edificio independiente o construido de manera horizontal en un conjunto. *Local* es sinónimo de localidad y significa, de acuerdo con el diccionario citado: “El sitio o paraje, cercado o cerrado y cubierto.” Por lo dicho, es válido utilizar el término para referirse a una oficina, un comercio, una tienda, una bodega, una nave industrial o una nave agrícola, y hasta para referirse a un puesto en un mercado, etc. Por último, el término *nave* 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” y, por extensión, significa “el cuerpo o crujía seguida de un edificio, como almacén o fábrica, etc.”. En resumen, para significar todas las alternativas posibles de unidades de propiedad exclusiva, es suficiente la terminología de *departamento*, *casa* o *local*, por lo cual debemos suprimir por repetitivos los vocablos *vivienda* y *nave*.

¹⁴ En la ley anterior, con cierta timidez, se incluían en la llamada *unidad privativa*, los elementos anexos, los que con frecuencia a criterio de los constituyentes del régimen, se les incorporaban no como anexos, sino como partes comunes a los que tenía derecho el condómino por el indiviso, lo que generaba mucha confusión.

III.4. Condominio

Es el grupo o conjunto de departamentos, casas o locales construidos en forma vertical, horizontal o mixta en un inmueble, perteneciente a distintos propietarios, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener una salida a un área común del inmueble o a la calle. En el artículo 3o. de la nueva ley se incluye el concepto de *condominio*, los términos *vivienda* y *naves*, pero reitero aquí el comentario hecho antes, razón por la cual resultan repetitivos e inútiles. El concepto anterior de condominio excluye el difundido concepto en el medio de profesionales inmobiliarios, de *condominio de terrenos*.¹⁵ El condominio no es el departamento, la casa o el local, sino es el *conjunto en condominio* o el *edificio en condominio*, o sólo el *inmueble en condominio*, es decir, el predio o finca resultante al que pertenecen los distintos departamentos, casas o locales. Así, al describir un departamento, casa o local en condominio, se puede decir: unidad (término genérico de casa, departamento o local) en propiedad exclusiva número 2 del condominio ubicado en el inmueble marcado con el número 106 de la calle de Juárez, colonia San Nicolás, en la delegación, del Distrito Federal.

III.5. Conjunto condominal

Es la agrupación o concurrencia en un mismo inmueble de dos o más *condominios* (que se distribuye en edificios, secciones, conjuntos), siempre que en cada uno de los citados condominios se tengan unidades de propiedad exclusiva y, a su vez, existan áreas de uso común para todos los condominios que estén agrupados en ese predio.¹⁶ Obsérvese que

¹⁵ El artículo 3o. de la ley, al precisar que se denominará condominio al conjunto de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, señala también que se trata de los que son “construidos en forma vertical, horizontal o mixta[...]”, redacción que deja fuera de duda, que resulta imposible jurídicamente concebir un condominio sólo de lotes de terrenos. Lo que puede haber, en el caso de venta de un condominio no construido totalmente o “en maqueta”, es la venta de unidades de propiedad exclusiva y sus anexos aún en proceso de construcción, lo que implica que a la venta, debe haber cuando menos cimientos o inicio de obra negra y para efectos fiscales, el avalúo comercial debe reflejar un cierto valor a las construcciones en proceso. Asimismo, resulta descabellado vender “los derechos derivados de una licencia de construcción”.

¹⁶ El artículo 7o. precisa el nuevo concepto de *Conjunto condominal*, el cual ya no se debe utilizar como hacíamos hasta ahora, como un equivalente al *condominio*, es decir, para referirnos al grupo de casas, locales o departamentos en condominio. El concepto a partir de la ley queda reservado para indicar al complejo de construcción o al terreno donde se agrupan a la vez dos o más condominios distintos en un solo predio, por ejemplo cuando se

ahora un *conjunto condominal* no es lo mismo que un *conjunto en condominio*, vocablo que sí es sinónimo de condominio.

III.6. Condómino

Tiene dos connotaciones en la ley ya reformada: *a)* es la persona física o la persona moral que en un condominio es propietario de una o más unidades de propiedad exclusiva y sus anexos, supuesto de los que tienen, indistintamente: I. Una escritura de adquisición validada inscrita en el Registro Público de la Propiedad; II. Un contrato privado de compraventa sin formalizar notarialmente; o III. Un contrato privado de cesión de derechos y obligaciones igualmente sin formalizar notarialmente; y *b)* la persona física o moral que haya celebrado un contrato por virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario de una o más unidades de propiedad exclusiva. Se trata, por ejemplo, del caso de una persona que celebra un verdadero contrato de promesa de compraventa de una unidad condominal y su indiviso o quien suscribe un contrato de cesión de derechos hereditarios, que le permitirá llegar a ser propietario, o quien tiene un título privado precario (sin antecedentes registrales) que le permitirá prescribir de buena o de mala fe.¹⁷

De acuerdo con el artículo 15, 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 ante notario, como el cesionario que celebra un traspaso, o quien firma como comprador un contrato privado de compraventa, ya que el elemento básico para ser condómino es el ser propietario de la unidad.¹⁸

construye un complejo arquitectónico con un centro comercial (con locales o naves), con una torre de oficinas (locales) y con un edificio de viviendas (departamentos). Se trata de tres condominios en un solo predio, es decir, de un *conjunto condominal*, que no es lo mismo que *conjunto en condominio*, que es sinónimo de *condominio*

¹⁷ En la nueva ley ahora reformada y en la ley anterior derogada, se decía que era *condómino*, quien en calidad de propietario “poseía o quien poseía, habiendo celebrado un contrato que de cumplirse en sus términos llegara a ser propietario[...]”. Se repetía el concepto de poseedor frente al de propietario, ignorándose los conceptos previstos en el Código civil del D.F. de poseedor originario y poseedor derivado.

¹⁸ El concepto anterior aclara que los arrendatarios de una unidad de propiedad exclusiva (que tienen una posesión derivada según artículo 791 del CDF), no son en realidad *condóminos*, lo que refuerza el argumento de que las cuotas ordinarias y extraordinarias en el condominio

IV. TRES MODALIDADES DE LOS CONDOMINIOS Y SUS DIVERSOS NUEVE TIPOS

Los condominios, según el artículo 5o. de la Ley, se pueden manifestar bajo las siguientes tres modalidades:

1. Según su estructura;
2. Según su uso, y
3. Según sus características sociales.

Dentro de cada modalidad, los condominios, a su vez, se manifiestan en 9 tipos:

1. Por su estructura, en tres tipos:
 - a) vertical;
 - b) horizontal, y
 - c) mixto.
2. Por su uso, en cuatro tipos:
 - d) habitacional;
 - e) comercial o de servicios;
 - f) industrial, y
 - g) mixtos.
3. Por sus características sociales, en dos tipos:
 - h) de interés social, y
 - i) de vivienda popular.

IV.1. Primera modalidad, por su estructura¹⁹

Los condominios pueden ser:

Condominio vertical

Es el condominio que se constituye en un inmueble construido hacia arriba en varios niveles, en un terreno común. El condominio vertical se

son siempre a cargo del arrendador (propietario) y deben considerarse ya incluidas en el monto pagado de la renta mensual.

¹⁹ El vocablo *estructura*, según el *Diccionario de la Real Academia* significa, en sentido figurado, “la distribución y el orden con que está compuesta una obra de ingenio”.

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 y sus anexos, son titulares de un indiviso que representa la proporción de sus derechos de copropiedad sobre las paredes, techos y pisos medianeros y sobre el terreno base del edificio y demás partes consideradas como comunes del inmueble,²⁰ indiviso o porcentaje, que resulta de considerar el valor relativo de la unidad en comparación con el valor total del condominio.

En los condominios verticales podemos reconocer como principales variantes: I. Por su estructura: *a)* condominios verticales en un solo edificio; *b)* conjuntos condominiales verticales (en varios edificios). II. Por su uso: *a)* condominios verticales habitacionales; *b)* condominios verticales de oficinas; *c)* condominios verticales de locales comerciales y servicios; *d)* condominios verticales de uso mixto. III. Por sus características sociales: *a)* condominios verticales de vivienda de interés social, y *b)* condominios verticales de vivienda popular.

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, bodegas o naves industriales) se construyen dentro del área del terreno común, de manera que colinden entre sí o de tal forma que resulten independientes entre sí, en el cual, cada condómino tiene de manera concurrente: *a)* la propiedad privada de la edificación realizada en la unidad (casa, local o nave) y el derecho de uso exclusivo sobre el área de terreno en el que se realizó tal edificación, y se puede compartir o no por medianería con otros condóminos su estructura,²¹ 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 con el valor total del condominio.

²⁰ Nada se dice de la modalidad de condominios *dúplex* o *triplex*, donde se aprovecha al máximo un terreno y se diseña un conjunto de varias unidades que se traslapan entre sí, de manera que se aproveche mejor el terreno común. Considero que el dúplex puede tratarse de una modalidad del condominio vertical.

²¹ 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 quede totalmente aislada de las otras y sólo disfruten de un indiviso para las instalaciones comunes que por lo general incluyen canchas de tenis, gimnasio y alberca.

En los condominios horizontales se puede reconocer como principales variantes: I. Por su estructura: *a)* conjuntos horizontales con unidades colindantes, y *b)* conjuntos horizontales con unidades independientes. II Por su uso: *a)* los condominios residenciales o habitacionales; *b)* los condominios de locales comerciales; *c)* los condominios de puestos de mercado, y *d)* los condominios de naves industriales, etc. III. Por sus características sociales: *a)* condominios horizontales de vivienda de interés social, y *b)* condominios horizontales de vivienda popular.

Condominio mixto

Es el conjunto condominal formado 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 o zonas del conjunto. Se trata del caso del conjunto condominal, donde puede haber varios condominios: uno horizontal y otro u otros verticales o viceversa.

IV.2. Segunda modalidad, por su uso

Los condominios pueden ser:

Condominio habitacional

Es el condominio en el que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas por el condómino para utilización habitacional o de vivienda familiar. En materia de inversión extranjera, el término se matiza como de *finés residenciales*, el cual significa que el extranjero o la sociedad mexicana con inversión extranjera no utiliza la unidad en condominio para residir o habitar de manera permanente.²²

²² El artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera dispone que “en el caso de las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 constitucional, se estará a lo siguiente: I. Podrán adquirir el dominio de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinadas a actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la SRE, dentro de los 60 días hábiles siguientes a aquel en el que se realice la adquisición, y II. Podrán adquirir derechos sobre inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente (de los fideicomisos sobre inmuebles en la zona restringida).

Condominio comercial o de servicios

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

Condominio industrial

Es el condominio en el que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas 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 alberga fábricas o diversas unidades de producción o bodegas de un complejo industrial, por lo general están ubicadas en las afueras de las ciudades. A este tipo de condominios se le puede asimilar eventuales condominios con fines agrícolas, avícolas o ganaderos.

Condominio mixto

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

IV.3. Tercera modalidad: Por sus características sociales ²³

Pueden ser:

Condominio de vivienda de interés social

Son los condominios destinados a vivienda cuyo precio máximo de venta al público sea de \$207,502.50 o menos, es decir, 15 salarios mínimos

²³ Desapareció en la nueva ley el concepto de condominio vecinal, que era un régimen excepcional que debía autorizarse por el Departamento del Distrito Federal (DDF) sobre inmuebles construidos y adquiridos por financiamientos de entidades de la administración pública federal o en edificios donde el arrendador convenía con los arrendatarios para con-

anuales (\$37.90 smd) vigentes en el Distrito Federal (art. 7o., fracc. XLIX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, reformada según publicación en *Gaceta Oficial* del DF del 23 de febrero de 1999, en vigor al día siguiente).²⁴

Condominio de vivienda popular

Son los condominios destinados a vivienda, cuyo precio de venta al público sea superior a \$207,502.50, es decir, de 15 salarios mínimos anuales (\$37.90 smd) vigentes en el Distrito Federal y que no exceda de \$345,837.50, es decir, de 25 salarios mínimos anuales (\$37.90 smd) vigentes en el DF (art. 7o., fracc. XLVIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, reformada según publicación en *Gaceta Oficial* del DF del 23 de febrero de 1999, que entró en vigor al día siguiente).²⁵

V. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO

En nuestro país, las construcciones apoyadas unas sobre otras, con diversos dueños y con una salida común, se encontraban reguladas hasta

vertirlos al régimen de condominio y adquirir las unidades con facilidades administrativas y subsidios fiscales. El concepto se originó, en gran parte, por las reformas al Código Civil publicadas en el *DOF* del 7 de febrero de 1985, que declaró de orden público e interés social el arrendamiento de viviendas y estableció los juzgados de arrendamiento, reformas que han sido parcialmente derogadas ante sus inesperadas consecuencias, en especial el efecto de haberse suprimido casi en su totalidad la oferta de nuevas viviendas en arrendamiento, con la consecuencia social.

²⁴ Sobre el concepto de vivienda de interés social, hay confusión, el artículo 3o. de la Ley Federal de Vivienda, señala que se entiende por vivienda de interés social, “aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate”. Es decir, \$37.90 por 365 días = \$13,833.50 por 10 = \$138,335.00. A pesar de ese concepto, en el convenio para la alianza para la vivienda celebrado por el gobierno federal, representado por el presidente Zedillo, entre otros, con la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. publicado en el *DOF* del 19 de junio de 1996, define a la vivienda de interés social como “aquella cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo elevado al año en el área geográfica de que se trate o el que acuerden las partes en el seno del comité técnico de vivienda. Este criterio coincide con el acuerdo del jefe de gobierno del DF publicado en la *Gaceta Oficial* del 28 de enero de 1999, que en mi opinión es el criterio válido vigente.

²⁵ El gobierno del Distrito Federal ha mantenido una política de apoyo y subsidio a la vivienda de interés social y popular, ejemplo de ello es el acuerdo de la jefa de gobierno que establece estímulos fiscales y facilidades para propietarios y constructores publicado en la *Gaceta de Gobierno* en el 2000.

antes del 30 de noviembre de 1954, en el Código Civil del Distrito Federal, en el capítulo correspondiente a “Servidumbres” y “Medianería”, sin ser objeto de una regulación específica. A partir de 1954, se reformó el artículo 951 y se le cambió de ubicación, colocándolo ahora en el título correspondiente a “La copropiedad” y el 2 de diciembre de 1954 se expidió la primera Ley de Condominio, figura a la que entonces se le conocía con la terminología vigente en España: “Propiedad por pisos” o “Propiedad horizontal”.²⁶

Cuando se publicó el 15 de diciembre de 1954, en el *Diario Oficial de la Federación*, la primera ley condominal que se denominó de manera descriptiva: “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos por Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales”, esta figura causó gran impacto en la doctrina mexicana, pues de inmediato surgieron posturas encontradas al intentar precisar la naturaleza jurídica de la novedosa figura. En esta primera ley, el tópico de la naturaleza jurídica del condominio se resolvió de manera clara en favor de la tesis del jurista francés Charles Julliot, quien estaba en boga en el mundo jurídico de entonces.

En torno al tema de la naturaleza jurídica del condominio, el autor más reconocido en el medio es sin duda nuestro extrañado amigo y colega Manuel Borja Martínez, quien en un breve artículo intitulado “Naturaleza jurídica del condominio”, publicado en un ciclo de mesas redondas sobre Régimen de Propiedad en Condominio, en 1970, patrocinadas por el Infonavit, hizo una brillante exposición de las diversas posturas doctrinales, que a continuación se sintetizan de la siguiente manera:

V.1. El condominio es un tipo de servidumbre (1a. Tesis)

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 intitulado “De los muros y zanjales medianeros”. Los autores franceses Pardessus y Demolombe 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

²⁶ La ley especial vigente en España reglamentaria del artículo 396 del Código Civil español se denomina Ley de Propiedad Horizontal, que regula el régimen de propiedad por pisos o locales de un edificio.

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 a distintos dueños. En el condominio, ¿de quiénes son los bienes comunes? Si son de los distintos propietarios de las unidades privativas, entonces tenemos que afirmar que jurídicamente es imposible afirmar que puedan usarse a título de servidumbre los que son bienes propios. Si no hay propietarios distintos del predio dominante y el sirviente, entonces no podrá nunca hablarse de servidumbre. Esta primera tesis aceptada como válida por las principales doctrinas española, francesa y mexicana durante muchos años, en realidad carecía de sustento jurídico.

V.2. El condominio es un derecho de superficie o de usufructo (2a. Tesis)

En la propiedad inmobiliaria se puede distinguir la propiedad del “suelo” y la propiedad del “vuelo”. Puede haber un dueño del terreno y otro dueño o dueños de las construcciones que se levanten en el terreno ajeno. El concepto del llamado *derecho de superficie*,²⁷ se utilizó por una parte de la doctrina para explicar la naturaleza de la propiedad en condominio, que en sus inicios se conocía como propiedad por pisos, y se decía que lo que pasaba en el condominio es que cada ocupante era dueño de un piso superpuesto a otro en un plano horizontal, debido a un derecho de superficie fraccionario, es decir, que cada dueño de un piso tenía una propiedad por virtud de un derecho de superficie sobre construcciones edificadas en un terreno o suelo ajeno.

Otro sector doctrinario opinaba que, como una variante a la tesis del derecho de superficie, en el condominio lo que en realidad sucedía era que el dueño del piso de la planta baja, que era a su vez propietario del terreno, permitía que los demás ocupantes de los pisos superpuestos fueran ocupantes en calidad de usufructuarios de los departamentos que se construyeran encima.

²⁷ Guillermo Cabanellas dice que “Superficie expresa el derecho real que el dueño de una construcción posee sobre suelo ajeno y que solía originarse por edificar el arrendatario a largo plazo[...]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”.

Crítica: Para que exista un derecho de superficie o un derecho de usufructo tendría que ser el dueño del terreno donde se construyó el edificio, propietario del piso bajo, y sería necesario que éste permitiera expresamente la utilización del espacio aéreo para la construcción de los demás departamentos, situación que no es usual en la práctica de los condominios. Lo que se intenta argumentar es que en el condominio vertical, más que un edificio de pisos en propiedad privada, hay una especie de fraccionamiento de la columna de aire que se levanta sobre el suelo. Esta tesis no es sostenible, porque en el uso cotidiano, 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 ni un derecho auténtico de usufructo, al no tratarse de un suelo ajeno. Además, con estas precarias tesis, ¿cómo explicar el fenómeno del condominio horizontal?

V.3. El condominio crea un consorcio de propietarios con personalidad moral (3a. Tesis)

Algunos opinan que lo que sucede al constituir el régimen de condominio es que surge una entidad distinta con una personalidad jurídica y patrimonio propios, que se llama *condominio*, por ello es que todo mundo habla del fenómeno refiriéndose como a un sujeto, por ejemplo al decir: “Para vivir mejor, debemos pagar las cuotas al condominio”, al hablar de él, nos referimos a una entidad con vida propia. Los que sostienen esta tesis dicen que al constituir un condominio, se forma simultáneamente un consorcio de propietarios, a los que de manera individual se les concede el derecho personal de usar la unidad privativa (el departamento, casa o local). La convicción en esta tesis explica la tendencia de algunos abogados de sugerir constituir cooperativas de vivienda o asociaciones civiles de copropietarios, o inclusive sociedades mercantiles inmobiliarias, donde a cada propietario, al tener una participación social o una acción como título valor, se le permite el derecho de aprovechamiento de una localidad del condominio.²⁸

Crítica: Esta tesis carece de lógica jurídica. En el caso de una persona moral que sea propietaria de un condominio, las distintas unidades

²⁸ En México, en la búsqueda de soluciones sobre la naturaleza del condominio e innovaciones aventureras, se llegó a la experiencia de Tlatelolco donde se emitieron unos títulos valores llamados certificados de vivienda, que han resultado en la práctica el más absoluto fracaso ante la falta de seguimiento de su expedición, trasposos y formalizaciones por parte del banco oficial emisor.

privativas que integran el conjunto pertenecen todas a la persona moral y no a los usuarios de las mismas. En este supuesto, hay un solo derecho real de propiedad que se diversifica en cada una de las unidades privativas. La persona moral cooperativa, la persona moral asociación o la sociedad mercantil es la única propietaria y el único condómino de cada unidad, y los ocupantes de las unidades que disfrutaban en realidad de las mismas son sólo sus poseedores no a título de dueños, sino como acreedores de un derecho de crédito de la persona moral. No es válida la tesis, porque en nuestro derecho ni el artículo 25 del Código Civil ni ninguna otra disposición legal reconoce personalidad jurídica al condominio, sin embargo, no debemos olvidar que esta idea prevaleció durante un tiempo en la doctrina, 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.

V.4 El condominio es una variante de la copropiedad (4a. Tesis)

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 bienes²⁹ (copropiedad), indica claramente que queda tipificada la naturaleza jurídica del condominio como una variante de la copropiedad.

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 derivados del verdadero derecho de copropiedad, como es “el derecho del tanto”, en caso de venta a extraños, y el ejercicio de la *actio communi dividundo*, debido a que es un principio fundamental que en una copropiedad nadie está obligado a permanecer en la indivisión. 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, entonces no se puede afirmar con validez que el condominio se explica como una variante de la copropiedad. En este sentido, la tesis no se puede justificar.

²⁹ 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”. La opinión prevaleciente en la doctrina mexicana es que hay comunidad cuando un derecho o una cosa pertenece a varias personas a la vez, hay copropiedad cuando esa comunidad se refiere a cosas y hay cotitularidad cuando esa comunidad se refiere a derechos.

V.5. El condominio es un doble derecho concurrente: De propiedad privada y de copropiedad (5a. Tesis)

A esta tesis se le llama también teoría dualista del condominio. La sostuvo el jurista francés Charles Julliot en 1927 y afirma que en el condominio hay de manera simultánea un derecho doble: *a)* un derecho de propiedad exclusiva sobre el piso o departamento, y *b)* un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. El total de ambos derechos de cada dueño, que existen de manera indivisible, configura y explica la naturaleza jurídica de la modalidad de la propiedad llamada condominio.

A partir de su 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 las obligaciones de los condóminos respecto a los bienes comunes, Julliot acudió a la noción de la obligación *propter rem*, que es la obligación que está ligada al derecho real 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 accesoría. Esta tesis es la que ha prevalecido en México en los últimos años y ha quedado perfeccionada en la nueva ley de 1999.

Crítica: Una de las críticas más talentosas a esta tesis dualista que hicieron cimbrar sus aceptados y convincentes argumentos, fue la ponencia presentada en París, en el año de 1957, por el joven notario Claude Thieberge, durante la celebración del Congreso del Notariado Francés en Burdeos, Francia, 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 pero especial, sin mezcla de ningún otro derecho.

Thieberge argumenta que es artificial distinguir la obra gruesa que sostiene toda la construcción en condominio, de las paredes, techos y pisos medianeros, y demás construcciones que sostienen en concreto a la unidad (departamento, casa o local) en condominio. En éste, dice, hay un solo inmueble continuado, que está dividido y seccionado, por lo que no existe en verdad un derecho de propiedad privada, sino sólo un derecho especial de copropiedad sobre el conjunto. El autor pone el siguiente ejemplo: cuando un edificio está dividido en diez departamentos no hay más que un solo edificio, pero en cuanto a su uso, se utilizan diez departamentos, y entonces sí se puede hablar válidamente de diez departamentos en uso. El llamado departamento de propiedad exclusiva no tiene una realidad material diferente que la obra gruesa del conjunto. El condominio siempre es un solo inmueble y no son varios. Los que son varios son los

dueños del inmueble, que crean una comunidad de propietarios a los que se llama en derecho *copropietarios proindiviso de la totalidad del conjunto*, pero con un derecho de uso exclusivo de una localidad solamente, derecho que resulta especial, porque no tienen derecho del tanto en caso de venta a extraños y no gozan de la acción de división. Si no se acepta esta crítica, dice Thieberge, entonces, a pesar de la buena construcción de la tesis dualista, no se podrá superar la crítica de que el departamento en condominio se reduce en realidad al derecho a un espacio geométrico, es decir, se trata sólo de un espacio incluido entre los muros de un departamento, el famoso “cubo de aire” de que había hablado antes Julliot. Thieberge afirma que en realidad el condominio sólo se explica como un derecho de copropiedad indiviso, en donde cada copropietario se reserva el uso exclusivo de una localidad determinada del inmueble común. El derecho de uso es diferente sobre el departamento que sobre el conjunto del inmueble, pero no se trata más que de una diferencia de intensidad.

VI. LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

VI.1. El condominio se constituye por acto jurídico unilateral formal en escritura

El artículo 4o. de la ley reformado dispone que: “La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o copropietarios de un inmueble instrumentarán ante notario público, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento. Esa expresión no es exacta porque la constitución de un condominio significa más que el acto jurídico en sí, el acto resultante del acto jurídico formal específico³⁰ en escritura,³¹

³⁰ Acto jurídico formal que podría definirse mejor así: “Acto jurídico unilateral que debe constar en escritura pública, por medio del cual, el o los propietarios de construcciones nuevas o en proyecto, o de construcciones ya realizadas con anterioridad, con el fin de mejorar su aprovechamiento, disponen que, dos o más personas, con derecho de propiedad privada o exclusiva sobre unidades y elementos anexos, compartan de manera simultánea áreas y espacios de uso o propiedad común, para lo cual aceptan asumir condiciones que les permitirán a dichas personas, sin demérito de su respectiva propiedad exclusiva, en forma conveniente y adecuada para todos, satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble.”

³¹ Según el artículo 60 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se entiende por escritura cualquiera de los dos instrumentos siguientes: I. El original que el notario asienta en su protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene las firmas de los compa-

consistente en la declaración unilateral de voluntad ante notario, por parte del propietario (acción de constituir), que produce el efecto jurídico de crear el régimen de condominio sobre determinado terreno y construcciones (efecto de construir), modalidad de la propiedad que admite los tres tipos siguientes, según el artículo 9: 1. Condominio en construcciones ya edificadas; 2. Condominio en construcciones nuevas (recién terminadas), o 3. Condominio en construcciones en proyecto (en maqueta).

VI.2. Tres requisitos para las construcciones nuevas, en proyecto o ya edificadas

1. Que cumplan con lo previsto en el artículo 3o, es decir, que las unidades privativas se hayan construido en forma vertical, horizontal o mixta, y que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener una salida propia a un elemento común o a la vía pública.

2. Que el número de unidades de propiedad exclusiva resultantes en el condominio, sean máximo de ciento veinte.³²

3. Que se cumpla con las disposiciones legales relativas a desarrollo urbano, construcción y demás aplicables a la materia.³³

recientes y la firma y sello del notario, y II. El original que se integre por el documento en el que se consigne el acto jurídico de que se trate y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el protocolo.

³² Quiere esto decir que ya no podrá haber condominios en el Distrito Federal con un número mayor de 120 departamentos, casas o locales. Lo anterior es muy positivo, ante los lamentables resultados de las grandes unidades habitacionales, hoy convertidas en tierra de nadie por incontrolables y casi sin servicios de seguridad y mantenimiento, por la peligrosidad de las bandas existentes y la indolencia de los condóminos.

³³ Antes las disposiciones administrativas sobre condominio eran claras. En la actualidad hay confusión y, en mi opinión, un peligroso caso de desregulación excesiva. El artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (DOF) del 4 de junio de 1997, dice: "Cuando se pretenda establecer el régimen de propiedad 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." El artículo 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (DOF del 2 de agosto de 1993) dice: "La licencia de construcción es el documento que expide la delegación por medio de la cual autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación." Lo anterior nos lleva a concluir lo siguiente: 1. Para constituir un condominio no se requiere de licencia alguna; 2. Cuando el condominio se realice sobre construcciones en proyecto o en maqueta, el notario sólo pedirá la licencia de construcción por la obra nueva; 3. En el caso de constitución de condominio sobre obras nuevas (recién terminadas), bastará con que el propietario exhiba al notario la licencia de construcción y la manifestación de la terminación de obra correspondiente; 4. Para el caso de cambio del régimen de propiedad privada a condominio sobre construcciones ya edificadas en uso, no hace falta la exhibición

VI.3. Estructura de la escritura constitutiva del condominio

La escritura de condominio tiene las seis posibles partes siguientes:

Primera parte. *Un proemio.* Es la cabeza o introducción de la escritura y cuenta con 5 elementos:

1. El lugar: “En la Ciudad de México, Distrito Federal[...]”.
2. La fecha: “A los doce días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve[...]”.
3. Nombre y número del notario: “Fulano[...]notario número[...] del Distrito Federal[...]”.
4. Naturaleza del acto jurídico: el notario hará mención de “Hago constar: la constitución del régimen de propiedad en condominio[...] que puede ser con tres variantes: *a)* sobre construcciones en proyecto; *b)* sobre construcciones nuevas, y *c)* “sobre construcciones en uso”.
5. El o los otorgantes y comparecientes: el notario hará mención de quién otorga la constitución del condominio, que será siempre o el propietario del terreno y construcciones futuras o el propietario del terreno y de las construcciones nuevas o el propietario del terreno y de las construcciones ya en uso.³⁴ Puede hacer comparecientes como testigos de identidad, con concurrentes a dar su conformidad, intérpretes, etcétera.

Segunda parte. *Los antecedentes.* Aquí habrá cuando menos los tres antecedentes siguientes:

1. Del título de propiedad. Donde el notario relacionará el título de propiedad del terreno en caso de condominio sobre construcciones en proyecto, el título de propiedad del terreno y la acreditación de

de licencia de condominio, y a criterio del notario podrá pedir la 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 expedidos por el jefe del gobierno del Distrito Federal, aparentemente vigentes a la fecha.

³⁴ Si el constituyente es una persona física casada por sociedad conyugal, deberá siempre comparecer a firmar la escritura de constitución de condominio, la o el cónyuge, en virtud de lo que dispone el artículo 172 del Código Civil, que dice que tratándose de bienes comunes, se requiere de la autorización del cónyuge para los actos de administración. Si el propietario es persona moral, se deberá indicar el nombre de la persona física representante y acreditar la legal constitución y capacidad de su representada, así como las facultades de representación (para actos de administración) suficientes.

las construcciones, mediante la exhibición de la licencia de construcción y el aviso de terminación de obra, en caso de condominio de construcciones en uso y construcciones nuevas terminadas o por terminar.

2. De los requisitos del condominio. Aquí el notario relacionará 10 requisitos del condominio, previstos por el artículo 10 de la ley y manifestará que agrega al apéndice los planos, la memoria, el reglamento y los demás documentos necesarios según la ley.
3. Contribuciones y certificados. Aquí el notario hará mención del certificado de zonificación previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, los números de cuenta predial y agua, así como del certificado de libertad de gravámenes que se requiere, según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, documentos que se agregarán al apéndice.

Tercera parte. Las cláusulas. Tendrá que haber cuando menos tres cláusulas:

1. Donde el propietario o los copropietarios, por declaración unilateral de voluntad, constituyen el régimen de propiedad en condominio sobre el inmueble, el cual deberá especificarse.
2. Donde el o los copropietarios otorgantes harán una descripción del conjunto en condominio resultante, indicando el número de unidades de propiedad exclusiva de que consta y los elementos anexos correspondientes a cada una, así como una especificación de los bienes de propiedad común.
3. Se hará constar la designación del administrador (persona física o moral) del condominio, advirtiéndose que según la reforma del artículo 40, en caso de construcción nueva ya no deberá ratificarse su nombramiento por la asamblea de condóminos, pero sí deberá registrarse su nombramiento en la Procuraduría Social del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 38 de la nueva ley.³⁵

Cuarta parte. El capítulo de legal constitución y representación (eventual). Esta parte, mal llamada por algunos “De la personalidad”, es la que en ocasiones no existirá en la escritura de constitución de con-

³⁵ La ley actual en su artículo 55 reformado dispone que el reglamento deberá ser agregado al apéndice de la escritura constitutiva del condominio. Igualmente establece que el reglamento deberá ser registrado ante la Procuraduría Social del D.F., la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la ley. Lamentablemente esta obligación quedó redactada como una norma condominal imperfecta, es decir, que es obligatoria pero su incumplimiento no tiene sanción alguna, por tanto, su violación quedará impune sin remedio.

dominio, cuando el o los propietarios sean personas físicas y comparezcan por su propio derecho. En caso de que comparezcan personas físicas por representante, la cuarta parte se denominará solamente “De la representación”, y el notario hará constar que el representante manifiesta que su representado vive y tiene capacidad legal y que las facultades de representación con que actúa no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna. Si se trata de persona moral, el representante declarará que es una persona legalmente constituida, con personalidad y capacidad legal, y que las facultades con que actúa tampoco le han sido revocadas ni limitadas a la fecha, el notario deberá relacionar sintéticamente los instrumentos con los que se acredite la constitución y reformas estatutarias y la representación suficiente que se ostenta.

Quinta parte. *Las generales e identificaciones.* Aquí se deberá relacionar las generales del propietario o copropietarios y concurrentes y del o de los apoderados de las personas morales, haciendo mención de su identificación oficial, copia de la cual, deberá agregarse al apéndice de la escritura de condominio.

Sexta parte. *Las certificaciones obligatorias.* En términos del artículo 62, fracción XII, el notario deberá hacer constar bajo su fe de manera obligatoria: a) que se aseguró de la identidad del o los otorgantes del condominio; b) que a su juicio el o los otorgantes del condominio tienen capacidad legal; c) que el notario le o les leyó íntegramente la escritura de constitución de condominio o que, en su caso, la leyeron ellos mismos; d) que el notario explicó al o a los otorgantes el valor jurídico y el alcance legal del contenido de la escritura de condominio, cuando así proceda; e) que los otorgantes del condominio manifestaron su conformidad con la escritura mediante la impresión de su firma o, si no pueden o no saben firmar, imprimirán su huella digital y un testigo compareciente al efecto firmará la escritura a su ruego, y f) el notario pondrá la fecha de firma de la escritura de condominio y hará constar que autoriza definitivamente el instrumento con su sello y firma.

VI.4. Los 10 requisitos legales de la escritura, de acuerdo con el artículo 10

1. *Agregar al apéndice la licencia de construcción o, a falta de ésta, la constancia de regularización de la construcción (Fracc. I)*

La actual Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal ya no habla de la antigua licencia para constituir un condominio o de la licencia de cambio a régimen de con-

minio, ahora los citados ordenamientos señalan que sólo para el caso de condominio en construcciones nuevas o en proyecto, es necesaria la licencia de construcción para obra nueva. Podemos decir entonces que se deben distinguir dos supuestos: *a)* si se constituye condominio en construcciones en proyecto, es decir, en maqueta, bastará con la exhibición de la licencia de construcción de obra nueva, y *b)* si se trata del caso de un condominio sobre construcciones nuevas o ya edificadas con anterioridad, se deberá exhibir al notario la licencia de construcción, el alineamiento y número oficial, y el aviso de terminación de obra o, a falta de esto, la constancia de regularización de la construcción; o podrá optar el notario, si es el caso, por acoger al interesado a la facilidad de exhibir la manifestación catastral y el último pago del impuesto predial.

2. Hacer una descripción general del inmueble en condominio (Fracc. II)

Se debe precisar la ubicación del conjunto inmobiliario, indicando la superficie, las medidas y colindancias del terreno donde se ubicarán las construcciones que se sujetarán al régimen de condominio. Si se trata de un conjunto condominial, es aquí donde deben precisarse los límites de los edificios, secciones, zonas o manzanas que constituyen regímenes condominiales independientes.

3. Hacer una descripción de las construcciones y de la calidad de materiales (Frac. III)

Se debe también hacer una descripción general de las construcciones a edificarse o ya construidas y una descripción de la calidad de los materiales empleados o de los que vayan a emplearse.

4. Precisar el destino, el tipo de condominio y la descripción de las unidades de propiedad exclusiva (Fraccs. IV y VII)

Se debe describir el destino de cada unidad de propiedad exclusiva (departamento, casa o local) y sus respectivos anexos (estacionamiento, cuarto de servicio, lavaderos, indicar su número, ubicación, superficie, medidas y colindancias, y dejar constancia del tipo de condominio: horizontal, vertical, de oficinas, de vivienda popular, etcétera.

5. Precisar la descripción de los elementos de propiedad común (Fracc. VII)

También se debe indicar su destino, su ubicación, sus medidas, especificaciones y componentes, y en general todo aquel elemento de identificación que sirva para su mayor comprensión.

6. El Reglamento del Condominio

No hay una mención expresa en las fracciones del artículo 10, pero no se deduce de su contexto. El contenido mínimo de este Reglamento está previsto por el artículo 53 que veremos posteriormente.

7. Indicar las facilidades para las personas con discapacidad (Fracc. V)

Ésta es una novedad positiva, pero no es claro si en el futuro en todo condominio deben existir zonas, instalaciones y adecuaciones (por ejemplo, rampas) que faciliten a las personas con discapacidad la utilización del inmueble en condominio.³⁶

8. Indicar la tabla de valores e indivisos (Fracc. VI)

Se debe hacer una tabla donde se le asigne un valor nominal convencional a cada unidad de propiedad exclusiva y sus anexos, y se le asigne un porcentaje de indiviso, que resultará de comparar el valor de la unidad con el valor total del inmueble en condominio.³⁷

9. Mencionar los casos de modificación de la escritura constitutiva y del reglamento (Fracc. X)

Es imprescindible indicar los casos y condiciones en los que puedan ser modificados la escritura de condominio y el reglamento.

10. Mencionar la obligación de contratar póliza de seguro (Fracc. XII)

Aquí también la fracción sólo establece la obligación de tomar un seguro, pero no dice si debe ser contratado antes de la firma de la escritura o en un plazo determinado. Se trata de una póliza de seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y siempre con cobertura de daños a terceros.

VI.5. Documentos certificados que deben agregarse al apéndice de la escritura

- a) El reglamento del condominio.
- b) La memoria técnica del Condominio;
- c) El plano general del Condominio;
- d) Los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, y

³⁶ Resulta incierta esta disposición, ¿a qué se refiere? Y ¿a qué tipo de facilidades y con qué discapacidad se habla? Lamentablemente por ser también una norma imperfecta, cuyo incumplimiento no se sanciona, se hace nugatoria su disposición.

³⁷ En este punto, es importante resaltar la equivocación de algunos arquitectos o constructores que determinan en la tabla de valores e indivisos o en la memoria descriptiva el indiviso de cada unidad privativa, no en función de su valor convencional sino en razón de la superficie de cada unidad privativa y anexos, lo cual rompe de esta manera con el criterio legal establecido.

- e) Los siguientes cinco planos del Condominio: 1. Estructurales; 2. De áreas comunes, 3. De instalaciones hidráulicas; 4. De instalaciones eléctricas, y 5. De instalaciones de gas.³⁸

El término “certificados” está mal empleado, porque con buena técnica notarial, debería decir “cotejados”, o sea, con una razón notarial de que son copias heliográficas o fotostáticas de un plano o documento original del que son fiel reproducción.³⁹ Es curioso, el hecho de que en este artículo como en otros, el legislador no precisa quién es el sujeto obligado en la obligación impuesta de agregar al apéndice, ya que dice solamente... “Se agregarán” ...debidamente certificados... ¿Por arte de magia se agregarán? Creo que debió precisarse que es el notario el sujeto obligado a dicha conducta.

VI.6. Se debe inscribir en el registro público de la propiedad

La escritura constitutiva del condominio de inmuebles y los contratos traslativos de propiedad y demás actos que afecten la propiedad de las unidades de propiedad exclusiva en condominio, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.⁴⁰

³⁸ Aunque a primera vista parece muy conveniente esta nueva disposición, parece excesivo y sin sentido práctico obligar al notario a costa del constituyente a agregar al apéndice de la escritura tal cantidad de planos y documentos, con lo que se encarece notablemente la constitución de condominios. En vez de esto, sería recomendable regresar al tradicional trámite de la licencia para constituir un condominio, donde un perito en construcción de condominios debería analizar el correcto diseño del conjunto y la previa elaboración de todos los planos y documentos necesarios (número oficial, alineamiento, pago predial, fianza, póliza de seguro, memoria descriptiva, lugares suficientes y adecuados para estacionamiento, reglamento completo, etc.), precisamente antes de conceder la licencia de constitución de condominio en obra nueva o de licencia de cambio de régimen de propiedad privada a condominio, en construcciones en uso, licencias que considero deberán de restablecerse como requisito administrativo por un mínimo de seguridad jurídica y correcto diseño técnico en beneficio de los futuros condóminos.

³⁹ Es curioso el hecho de que en el artículo 10 de la Ley, como en otros, el legislador no precisa quién es el sujeto obligado en la obligación impuesta de agregar al apéndice, ya que dice solamente “Se agregarán” [...]debidamente certificados[...] ¿Se agregarán por arte de magia? Creo que debió precisarse que es el notario el sujeto obligado a dicha conducta.

⁴⁰ El artículo 11 se reformó, suprimiéndose la obligación de inscribir la escritura constitutiva del condominio ante el organismo correspondiente, que es prudente, se refería a la Procuraduría Social del D.F. no obstante lo plausible de esta supresión, se mantuvo el registro obligatorio del Reglamento. ¿No es esto contradictorio? ¿Quién es el obligado a inscribir? Creo que es el notario, quien mediante el pago de trámite se encargará de la inscripción tanto de la escritura constitutiva del condominio como de las futuras transmisiones o gravámenes sobre unidades en condominio.

VI.7. Modificación de la escritura de condominio y reglamento y la extinción del régimen

Cualquier modificación a la escritura constitutiva o al reglamento, según el artículo 12, debe ser hecha por la asamblea general extraordinaria de condóminos, con un *quórum* de presencia de mayoría simple, es decir, 50% más uno del total de los condóminos, con una votación favorable de los condóminos que representen 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de los condóminos.⁴¹

También, en caso de que la asamblea general extraordinaria de condóminos acuerde extinguir el régimen de condominio, se requerirá el mismo *quórum* de votación especial ya señalada.⁴²

VI.8. Obligación en caso de contratos de adquisición de unidades en condominio

En todo contrato de adquisición de una unidad de propiedad exclusiva en condominio, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del acta constitutiva del condominio y copia del reglamento. Con la reforma del artículo 13, se suprimió la obligación de insertar en lo conducente los datos de la escritura de constitución de condominio del artículo 10.⁴³

VI.9. Obligación de describir unidades en condominio en el Código Financiero

El último párrafo del artículo 161 del Código Financiero para el Distrito Federal establece para los notarios la obligación de indicar en las

⁴¹ Significa que modificar escritura o reglamento se acordará en asamblea extraordinaria con un *quórum* de presencia de mayoría simple del total de los condóminos y un *quórum* de votación compuesto, es decir, que represente 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

⁴² Este acuerdo de extinción del condominio, según el artículo 14 de la ley, deberá: 1. Notificarse a la Procuraduría Social del Distrito Federal; 2. Constar en escritura ante notario, y 3. Inscribirse dicha escritura en el Registro Público de la Propiedad Inmueble del Distrito Federal.

⁴³ El artículo 13 de la ley se reformó suprimiendo la obligación (¿de quién?) de insertar las declaraciones y cláusulas de la escritura constitutiva que prevé el artículo 10. Sin embargo, se conservó la obligación de hacer constar que se entregó al interesado copia del reglamento

42 DERECHO CIVIL

escrituras mediante las cuales se adquieran unidades en condominio, los siguientes datos: *a)* una descripción general de las construcciones del condominio; *b)* una descripción de los materiales empleados; *c)* el indiviso sobre las partes comunes y una descripción de las construcciones de uso común (superficie, medidas y linderos); *d)* la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva y elementos anexos (número, situación, superficie, medidas y linderos).⁴⁴

VI.10. Gravámenes del condominio

Cuando haya gravámenes (hipotecas y fideicomisos de garantía) sobre el condominio, el artículo 63 dispone que serán divididos entre las distintas unidades de propiedad exclusiva. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su unidad exclusiva y de manera proporcional respecto al indiviso de la propiedad común.⁴⁵

VI.11. Caso de venta de una unidad condominal que se encuentre en arrendamiento

El artículo 22 de la Nueva Ley Condominal de manera imprudente propuso una bomba jurídica. Estableció sin más, que en caso de venta de una unidad condominal que estuviera rentada, el arrendatario tendría derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de tanto de los copropietarios.

Esta disposición legal vino a derogar el tradicional sistema de tanteo previsto por el Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para el caso de venta de una unidad condominal en copropiedad a extraños, como para el caso de venta de una unidad condominal no habitacional y habitacional dada en arrendamiento.

y se adicionó la obligación de entregar una copia simple de la constitutiva. ¿Quién está obligado a esto? Puede deducirse que quien está obligado es quien redacta el contrato. Si se hace contrato privado, las partes otorgantes serán las responsables y si es en escritura pública, será el notario el responsable de cumplir tales obligaciones.

⁴⁴ Esta obligación para los notarios es repetitiva a la consignada en el artículo 13 de la ley, razón por la cual bastará con cumplir con este numeral para que se cumpla con esta otra obligación, que por cierto está redactada en forma deficiente, por lo cual amerita su reforma para ajustarla a la terminología de la nueva ley.

⁴⁵ Se tendrá por no puesta la eventual obligación solidaria o mancomunada de condóminos sobre los bienes comunes para responder de un gravamen. En la última reforma se derogó el artículo 64 que hablaba de la garantía tácita de la unidad condominal para créditos de origen condominal.

Con el Decreto de Reformas y Adiciones a que nos hemos referido en el apartado I.4 afortunadamente se modificó totalmente el texto de este artículo, para regresar al régimen legal ordinario en estas materias.

Dos supuestos de venta

En caso de venta de una unidad en condominio rentada, hay dos primeros grandes supuestos:

1o. Que su propietario sea una sola persona física o sea una persona moral.

En este supuesto, sólo deberá respetarse eventualmente derecho de preferencia para el arrendatario;

2o. Que sean copropietarios dos o más personas.

En este supuesto habrá que distinguir a su vez, tres posibilidades:

2o.1. Que se venda a uno de los copropietarios. En cuyo caso no habrá derecho del tanto entre los copropietarios, porque este derecho de preferencia sólo se da en caso de venta a extraños. Tampoco habrá derecho de preferencia para el arrendatario, pues debe prevalecer primero el derecho de adquirir por parte del copropietario;

2o.2. Que se venda a un extraño y el copropietario se interese. Aquí se da plenamente el caso previsto por el nuevo texto del artículo 22. El derecho del tanto del copropietario tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario, es decir, no es que el arrendatario no tenga ya derecho de preferencia para adquirir, sí lo tiene, pero en segundo lugar, después de respetarse el derecho de preferencia del copropietario.

Ejercicio del derecho del tanto de copropietario. Para ejercitar el derecho del tanto de copropietarios, se estará a lo previsto por el artículo 22 reformado, del cual, a pesar de su deficiente redacción, podemos deducir las siguientes reglas de procedimiento:

- a) *Manera de notificar.* No se dice, pero inspirándonos en lo no previsto por el artículo 22 reformado, en el procedimiento establecido por el artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal, considero que el copropietario que quiera vender su indiviso deberá notificar, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida;
- b) *Plazo.* Los copropietarios tendrán un plazo para ejercitar su derecho del tanto de 15 días, que aunque nada se dice, en mi opinión deben considerarse días naturales;
- c) *Caso de no interés.* Transcurridos los 15 días naturales sin haberse manifestado el copropietario, perderá su derecho por el simple transcurso del tiempo y el derecho de preferencia pasará al arrendatario.

- d) *Caso de varios copropietarios interesados*. Se preferirá al de mayor antigüedad.
- e) *Caso de varios copropietarios con igual antigüedad*. Tendrá derecho el que primero notifique de manera fehaciente (¿judicialmente o por notario?) al copropietario que vende. (El artículo 22 dice “al ofertante”, término precario e inapropiado).
- f) *Caso de duda o controversia*. Según el citado 22, intervendrá la Procuraduría Social sometiendo el conflicto al arbitraje.
2o.3. *Que se venda a un extraño y el copropietario no se interese*. Aquí es donde el derecho de preferencia para adquirir pasa al arrendatario.

Ejercicio del derecho del tanto del arrendatario. Para ejercitar el derecho de preferencia del arrendatario se estará a lo previsto por el artículo 22 reformado, del cual, a pesar de su redacción confusa, debemos partir de dos distintos supuestos:

- a) *Caso de venta de unidades condominales comerciales, industriales, etc. (con uso no habitacional)*. Se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece un doble derecho de preferencia: por una parte, el derecho del tanto a favor del arrendatario en caso de que el arrendador quiera vender; y, por otra, el derecho de preferencia para el arrendatario en igualdad de condiciones para un nuevo arrendamiento. Para la procedencia de estos derechos, se tiene que cumplir con lo siguientes presupuestos: a) que el arrendamiento haya durado más de cinco años; b) que el arrendatario haya hecho en el inmueble mejoras de importancia; y, c) que el arrendatario esté al corriente del pago de sus rentas, según los artículos 2304 y 2305 del Código Civil, el plazo para ejercer este derecho es de 10 días después de que se le haga saber la venta o el arrendamiento de manera fehaciente (¿cómo? vía judicial o por notario). Precluye la preferencia, si no se ejerce en ese plazo. Si se viola este derecho de preferencia, la venta será válida y el vendedor sólo responderá por daños y perjuicios.
- b) *Caso de venta de unidades condominales habitacionales*. Aquí se aplicará lo previsto por el nuevo artículo 22 reformado y el arrendatario tendrá derecho del tanto con las siguientes reglas de procedimiento:

Aviso al arrendatario. El condómino debe dar aviso al arrendatario de su deseo de vender precisando el precio, los términos, las condiciones y las eventuales modalidades de la venta. No se dice cómo se

notificará, pero presumo que será de manera fehaciente: vía judicial o notarial;

Plazo. El arrendatario tiene 15 días naturales para ejercer su derecho de preferencia. Dará aviso de su interés también de manera fehaciente, debiendo exhibir las cantidades exigibles según la propuesta. Si no lo hace, precluirá su derecho;

Cambios en la propuesta original. Si el vendedor cambia los términos, excepto si varía un 10% el precio, deberá avisar de nueva cuenta al arrendatario con un nuevo plazo de 15 días naturales para ejercer su derecho de preferencia. Igualmente, si no lo ejercita en el plazo, precluirá su derecho;

Sanción. En caso de no respetarse el derecho de preferencia, durante 60 días contados desde que recibió el aviso de venta, el arrendatario tendrá acción para demandar del condómino daños y perjuicios, sin que la indemnización por ello pueda ser menor a 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los doce últimos meses.

VII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ELEMENTOS DEL CONDOMINIO DE PROPIEDAD COMÚN

VII.1. Concepto de bienes de propiedad común

Son aquellas áreas de terreno, construcciones, obras, instalaciones y aparatos que se destinan para el uso general de los condóminos o para el uso sólo entre condóminos colindantes y que están calificados como tales en la escritura constitutiva y el reglamento del condominio.

VII.2. Dos tipos de bienes comunes en el condominio

1. *Los bienes comunes para todos los condóminos* son principalmente:
 - a) el terreno, los cimientos, la fachada, las estructuras, los muros de carga, los techos y las azoteas;
 - b) las instalaciones y construcciones de servicios generales, que pueden distinguirse entre: i) bienes visibles o a la vista: como la administración, la portería, la casa del portero, la caseta de los vigilantes,

las plumas de entrada, y *ii*) bienes no visibles o a la vista: como los sótanos, las bodegas, los montacargas, las fosas, las cisternas, los tinacos, los incineradores, los hornos, las bombas, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas, las instalaciones y obras de seguridad, y cualquier obra o instalación semejante, entre otros, y

- c) las instalaciones y construcciones de uso común: como las puertas de entrada, las calles, los jardines, 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, etcétera.⁴⁶ El administrador deberá llevar un inventario actualizado de los bienes considerados como comunes.⁴⁷

2. *Los bienes comunes para los condóminos colindantes.* Se trata del caso único de los entrepisos, muros medianeros y demás estructuras divisorias entre dos unidades de propiedad exclusiva o elementos anexos, que son bienes comunes, pero sólo lo son para los dos condóminos colindantes y no para todos los demás.⁴⁸

VII.3. Concepto del indiviso sobre los bienes comunes

El indiviso representa la parte alícuota del derecho de copropiedad que cada condómino tiene sobre los bienes comunes. Este indiviso se representa de manera ideal por un porcentaje o quebrado equivalente a la

⁴⁶ El artículo 25, en su último párrafo, dice que son bienes de propiedad común “cualesquiera otras partes del inmueble, establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento”. ¿Qué pasaría si los bienes comunes se indican sólo en la escritura y no en el reglamento? En apariencia para que sean válidamente calificados de bienes comunes deben indicarse en ambos instrumentos. Creo que esta duda se provoca por la falta de técnica jurídica en la redacción de la ley, ya que el reglamento al ser un documento agregado al apéndice de la escritura, forma parte de ella y basta que se haga la referencia, diciendo “en la escritura”.

⁴⁷ La parte final del artículo 25 dispone que los condóminos, a través del comité de vigilancia o de la asamblea, tienen derecho a exigir al administrador que lleve dicho inventario. Esta disposición está mal ubicada, porque o debió haberse puesto en el artículo 10 como un requisito de la constitutiva o en el artículo 43 en las obligaciones del administrador. Además, no se dice qué sanción hay para su incumplimiento.

⁴⁸ Se pregunta uno si esta nueva copropiedad sólo entre colindantes, reconocida por el artículo 26, otorga entre los copropietarios el derecho de preferencia previsto por el precepto 973 del CCDF, en caso de venta a extraños. Debemos recordar que el artículo 22 reformado establece la propiedad del derecho de los copropietarios sobre la preferencia de los arrendatarios, en caso de que se pretenda vender la unidad en condominio.

proporción que representa el valor individual del departamento, casa, local y sus elementos anexos respecto del valor total del condominio fijado en la escritura constitutiva.⁴⁹

VII.4. Seis reglas para las obras en los bienes comunes (art. 28)

1. *El constituyente del condominio garantiza evicción.* En la primera enajenación de una unidad de propiedad exclusiva y elementos anexos, el propietario o los copropietarios que constituyeron el condominio garantizarán al adquirente el saneamiento en caso de evicción.

2. *El constituyente del condominio garantiza vicios ocultos.* Se trata sólo del caso de construcciones nuevas, es decir, del supuesto de condominio en maqueta o del condominio de construcciones nuevas, recién terminadas. En estos casos, el propietario o copropietarios constituyentes del condominio garantizarán los defectos o vicios ocultos de dichas construcciones por un año contado a partir de su entrega a los condóminos. Después de vencido ese plazo de un año, se extinguirá la acción correspondiente. (Fracc. II)

3. *Hay tres requisitos para las obras necesarias.* Las obras necesarias,⁵⁰ en un condominio, podrán realizarse por el administrador, si se cumplen los siguientes tres requisitos: a) se debe obtener la conformidad del comité de vigilancia; b) se debe obtener la licencia necesaria de las autoridades del Distrito Federal, y c) se debe informar de las obras a los condóminos en la siguiente asamblea general.

4. *Reparaciones en caso de falta de administrador.* Si falta temporalmente el administrador, cualquier condómino puede realizar las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes e instalaciones generales y los gastos realizados se le reembolsarán al condómino, previa aprobación del comité de vigilancia, y se repartirá su costo por partes iguales entre todos los condóminos (Fracc. IV).⁵¹

⁴⁹ Reitero lo dicho en la nota 37, en el sentido de que debe evitarse el error frecuente de algunos arquitectos que consideran como indiviso correspondiente a cada unidad privativa, la proporción de la superficie correspondiente a la unidad de propiedad exclusiva y sus anexos en relación con el total de metros construidos y no una proporción de su valor, como lo precisa claramente la ley.

⁵⁰ El administrador, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, podrá realizar las obras necesarias para la debida seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para que los servicios generales funcionen normal y de manera eficaz (Art. 28, fracc. I).

⁵¹ Creo que esta disposición no resulta equitativa, porque debería prevalecer el principio de proporcionalidad en los gastos comunes en función del indiviso de cada condómino, que resulta del valor de su unidad privativa en relación con el valor total del condominio.

5. *Quiénes pagan y cómo se pagan los gastos comunes.* El artículo 28 fue reformado y ahora ya no hay diferentes sistemas de división de los gastos comunes, como era antes. Ahora, el criterio es que todos los gastos que se devenguen según las fracciones V, VI y VII, es decir, con motivos de operación, reparación, conservación y mantenimiento, por luz, agua y otras áreas comunes, se dividirán según el nuevo texto del artículo 56, es decir, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

En el caso de un conjunto condominal, todos los condóminos de una sección en un conjunto condominal deberán cubrir los gastos que se originen por la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales de esa sección. La manera de dividir las cuotas será igual a la antes dicha, es decir, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

6. *Obras nuevas.* Para realizar obras nuevas que no impliquen modificación a la escritura constitutiva se requerirá acuerdo en asamblea extraordinaria con un *quórum* de asistencia de mayoría simple de condóminos y *quórum* de votación de votos que representen el 51% del valor total del condominio.

VII.5. Convenios con autoridades en relación con los bienes comunes

Previo aprobación de la asamblea general ordinaria de condóminos, el administrador puede celebrar convenios con las autoridades competente, para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas comunes, pudiendo contratar servicios profesionales para ello.⁵²

⁵² Con las reformas recientes, se derogó el artículo 30, que establecía otro tipo de convenios y decía así: “cuando por necesidades de desarrollo urbano, se requiera la apertura de una vialidad pública, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios en un área del condominio, la administración pública deberá celebrar convenio con el condominio para el uso y disfrute de áreas comunes, sin menoscabo de su propiedad.” Primero, hablaba del condominio como si fuera un sujeto de derecho con personalidad jurídica y después decía “para el uso y disfrute de áreas comunes”, yo no creo que la apertura de una nueva vialidad sea para uso o disfrute, sino acaso para uso común exclusivo, que es diferente. Asimismo, no se aclaraba la naturaleza del convenio al decir “sin menoscabo de la propiedad”, pienso que esto quería decir que la comunidad de condóminos seguía conservando el derecho de copropiedad sobre esas áreas, que quedaban entregadas en comodato a la administración pública por tiempo indefinido para el uso común ya no de los condóminos exclusivamente, sino para toda la población, lo que implica crear una nueva figura administrativa para explicar el supuesto.

VIII. PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO

VIII.1. Seis principales derechos del condómino

1. *Derecho de propiedad privada*: tiene el derecho de propiedad privada o exclusiva sobre el departamento, casa o local 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 los bienes de propiedad común del condominio.
3. *Derecho de uso de 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 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*: específicamente en el caso de condominios verticales, los condóminos tienen los mismos derechos, sin tener en cuenta la ubicación del departamento o local.
6. *Derecho de voz y voto*: el condómino tiene derecho de asistir a las asambleas de condóminos con voz y voto.⁵³

VIII.2. Veinte principales obligaciones del condómino

Se trata de obligaciones no sólo a cargo de los condóminos, sino también algunas a cargo de todo habitante del condominio. Dichas obligaciones se pueden clasificar, sólo para efectos didácticos, de la siguiente manera:

Tres obligaciones de dar:

1. *Transmitir y gravar juntos la unidad - el indiviso*.
Enajenar y gravar su departamento, casa o local en condominio y sus elementos anexos, siempre junto con el indiviso sobre bienes comunes.
2. *Pagar cuotas*. Cubrir de manera oportuna el pago de las cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y cuotas ordinarias de reserva, así como las cuotas extraordinarias que fije la asamblea.

⁵³ 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 contenido de la ley, se deduce que se trata de un derecho fundamental para la correcta vida condominal.

3. *Pagar contribuciones.* Cubrir oportunamente las contribuciones tanto de carácter local como federal que le corresponda a cada unidad de propiedad exclusiva, según las leyes.⁵⁴

Cuatro obligaciones de hacer:

1. *Uso tranquilo y ordenado.* Usar su departamento, casa o local en condominio y sus elementos anexos, en forma tranquila y ordenada.
2. *Derecho del tanto.* Respetar el derecho del tanto, en primer lugar a favor del copropietario y en segundo lugar, en favor del arrendatario.⁵⁵
3. *Obras en colindancias.* Realizar y costear las obras que se requieran en los entrepisos, suelos o pavimentos y otras divisiones colindantes.
4. *Constancia de no adeudo de cuotas.* Cuando un condómino quiera vender o enajenar su departamento, casa o local en condominio, según el artículo 61 reformado, el vendedor entregará al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, debidamente firmada por el administrador.⁵⁶

Es importante señalar una adición al artículo 61 que comentamos, en el sentido de que ahora el adquirente de una unidad condominial se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes. No

⁵⁴ Resulta inútil que el artículo 62 disponga que los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, debido a 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 breve ley para dicho texto tan estéril.

⁵⁵ Deseo comentar que en el anterior texto del artículo 22, el legislador confundió la naturaleza de los derechos de preferencia, ya que al decir “queda en segundo término el derecho (de preferencia) de los copropietarios” jerarquizó lo que no puede ordenarse, ya que la naturaleza del derecho de preferencia de un copropietario le viene *per se*, por esa modalidad, y por tanto, se justifica y debe ser respetado en su reglamentación del Código Civil y el derecho de preferencia a favor del inquilino de una unidad de propiedad exclusiva en condominio, es en realidad un nuevo derecho de preferencia genérico sin reglamentar, pero muy similar al previsto por el Código Civil.

⁵⁶ Fue acertada esta modificación ya que ahora en vez de que el notario esté obligado a exigir al condómino vendedor una constancia de no adeudo, es el propio vendedor quien debería tramitar y entregar dicha constancia. 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 omite verificar su cumplimiento?, ¿qué sucede si en el condominio no hay administrador que la pueda firmar?, ¿el notario debe anexarla 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 una mejor reglamentación sobre el tema.

habrá esta obligación solidaria si se tramitó, obtuvo y entregó esta constancia de no adeudo oportunamente.

Diez obligaciones de no hacer:

1. *Comodidad y tranquilidad.* No realizar ningún acto u omisión que comprometa o afecte la comodidad o tranquilidad de los condóminos y de los ocupantes.
2. *Estabilidad y seguridad.* No realizar ninguna obra, acto u omisión que comprometa o afecte la estabilidad física o la seguridad del edificio en condominio, ocasionando peligro o riesgo a los ocupantes.
3. *Uso de bienes comunes y operación de servicios generales.* No realizar ninguna obra o 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;
 - b) estorben o dificulten el uso de las áreas comunes.
4. *Libre tránsito o daño patrimonial.* No realizar ninguna obra o realizar un daño patrimonial a los bienes de propiedad exclusiva o bienes de propiedad común que afecten la comodidad de tránsito del condominio o que impidan permanentemente el uso de un servicio o parte común o incluso que sólo demerite la parte exclusiva.
5. *Obras y reparaciones.* No 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;
 - c) que se realicen en horarios nocturnos.
6. *Pintura, obras y decoraciones que desentonen.* No 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.
7. *Árboles.* No derribar o transplantar árboles. Se adicionó la fracción VI del artículo 23 con un nuevo texto, que permite que en casos en que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condominios, o bien, se encuentren en malas condiciones fitosanitarias, la asamblea de condóminos (ordinaria) tomará las me-

didadas más convenientes sin contravenir la Ley Ambiental del Distrito Federal y lo dispuesto en la constitutiva.

8. *Uso invariable de bienes comunes.* No cambiar el uso o la naturaleza de las áreas verdes establecidas por la Ley y la escritura constitutiva.
9. *Estacionamientos en área común.* No delimitar los estacionamientos ubicados en las áreas de uso común, excepto que la asamblea lo autorice.
10. *Animales.* No tener animales que por su naturaleza, tamaño o número afecten:
 - a) la seguridad
 - b) la salubridad, o
 - c) la comodidad de los condóminos.

En la última reforma se suprimió la posibilidad de reglamentar esta prohibición en el Reglamento. Ahora es tajante.

Tres obligaciones mixtas

1. *Caso de no ejercicio de derechos.* El condómino debe cumplir con sus responsabilidades, aunque no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes;
2. *Planta baja.* Los condóminos de una planta baja, tienen obligación de:
 - a) no hacer obras;
 - b) ocupar para su uso exclusivo o preferente los vestíbulos, cubos de luz, sótanos, jardines, patios y otros espacios comunes de la planta baja.
3. *Último piso.* Todos los condóminos, especialmente los del último piso, tienen obligación de:
 - a) no ocupar la azotea;
 - b) mantener la elevación de las construcciones o no elevar nuevas.

El infractor de estas obligaciones, aparte de las sanciones que establece la ley,⁵⁷ será responsable del pago de los gastos por reparar o restablecer los servicios, así como los daños y perjuicios que resulten.

⁵⁷ 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 condominal: 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

La autoridad competente sancionará las faltas contra la justicia cívica que se cometan en las áreas comunes.⁵⁸ La Procuraduría Social podrá intervenir a petición de parte interesada en el ámbito de sus atribuciones.

IX. ESQUEMA DE LA ORGANIZACIÓN DEL CONDOMINIO

La organización de un condominio se puede esquematizar en tres partes, de la siguiente manera:

1. *La supervisión, conciliación y arbitraje del condominio.*
 - a) La Procuraduría Social del Distrito Federal (registra y capacita al administrador del condominio; concilia o arbitra las controversias entre condóminos-condóminos y administrador)
2. *El régimen normativo del condominio.*
 - a) Régimen legal no renunciable: Ley del condominio (normas de orden público)
 - b) Régimen voluntario:
 - i) escritura constitutiva del condominio
 - ii) reglamento de condominio
 - iii) asamblea de condóminos

el funcionamiento del condominio: multa de 1 a 200 días de salario mínimo, y c) por faltas que provoquen un daño patrimonial o afecten la seguridad del inmueble o de las personas: multa de 1 a 300 días de salario mínimo. En casos de reincidencia, se aplicará el doble de las multas. Se suprimió el absurdo párrafo populista que establecía que si el infractor es obrero, trabajador no asalariado o jornalero, sólo pagará como máximo 1 día de su jornal y para los desempleados, la multa máxima será de 1 día de salario mínimo.

⁵⁸ 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 cause lesión; orinar o defecar en lugares no autorizados; arrojar o abandonar en la vía pública animales muertos, 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; un propietario de un animal, azuzarlo 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, etc. 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”.

IX.1. Organización interior del condominio

a) *Asamblea de condóminos* (órgano deliberativo supremo). Puede ser de varios tipos:

- i) Ordinarias (cada seis meses)
- ii) Extraordinarias (asuntos urgentes y casos concretos de ley)
- iii) Especiales, que pueden ser de dos subtipos:
 - iii.1) De administradores (para conjunto condominal)
 - iii.2) De sección o grupo (caso de edificios, manzanas, etc.)

Fondo de mantenimiento

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

b) *Administrador*

- 1. Persona física (por un año si es condómino)
- 2. Persona moral (no hay plazo)
 - 1. designado por la asamblea
 - 2. cargo remunerado
 - 3. debe capacitarse y registrarse en la Procuraduría Social

Fondo de reserva

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

c) *Comité de vigilancia*

Integrado por 2 y hasta 5 condóminos: un presidente y cuatro vocales.

- a) designado por la asamblea;
- b) cargo honorífico;
- c) especial: para conjunto condominal. Hay un coordinador de presidentes de comités)

X. LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

X.1. Concepto

La asamblea general de condóminos es el órgano supremo del condominio, integrado por el *quórum* de presencia de condóminos previsto

por la ley o el reglamento, en ella se votan los asuntos de interés colectivo del condominio.⁵⁹ 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 la vida cotidiana y de la dinámica social de la comunidad en el condominio. Se trata de un cuerpo colegiado que tiene fuerza decisiva para autogobernarse y regir 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 límites de conducta permisibles para una vida conjunta armónica y con elemental seguridad jurídica.

X.2. Dos tipos de asamblea general de condóminos

Ordinaria. Que se celebrará cada seis meses,⁶⁰ para informar el estado de la administración del condominio y los asuntos internos que se requiera deliberar, y

Extraordinaria. Que se celebrará cuando haya asuntos urgentes o se trate de los siguientes tópicos:

1. Tratar asuntos de carácter urgente.
2. Modificación de la escritura constitutiva o del reglamento.
3. Para realizar obras nuevas.
4. Para firmar convenios sobre partes comunes con la administración pública del Distrito Federal.
5. Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio.
6. Para acordar la extinción voluntaria del régimen condominal.

X.3. Asambleas especiales

Cuando se trate de un conjunto condominal, la ley prevé otro tipo de asambleas distintas de las de condóminos que pueden ser en principio, de dos tipos:

⁵⁹ El artículo 2o. tiene una desafortunada definición de asamblea, al decir: "Asamblea es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de *todos* los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven en su caso asuntos de interés común." No es cierto que para que haya asamblea, siempre deban estar "todos" los condóminos, para eso se establecen *quórum* de presencia y de votación.

⁶⁰ Fue un exceso de reglamentación el haber fijado en el anterior texto de la fracción I del artículo 31 una periodicidad de 3 meses para las asambleas ordinarias de condóminos.

1. *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 desarrollo.
2. *De sección o grupo.* Éstas son asambleas de los condóminos que viven en un edificio en condominio, en un área o en una sección de un conjunto condominal para tratar asuntos de interés sobre los bienes comunes que dan servicio sólo 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.

X.4. Principales facultades de la asamblea general de condóminos

Asamblea ordinaria

1a. En relación con el administrador:

- a) Nombrarlo y removerlo;
- b) Determinar su remuneración;
- c) Determinar más derechos y obligaciones;
- d) Determinar la garantía por su fiel desempeño y el manejo de los fondos;
- 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;
- 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;

Ahora, con la reforma, se amplió a cada 6 meses, pero aún así creo que es excesivo fijar dos asambleas ordinarias obligatorias por año. Quizá hubiera sido mejor dejar como mínimo una anual o, de plano, haber dejado en libertad a cada condominio fijar la temporalidad de las asambleas ordinarias.

- c) Fijar los intereses moratorios
- d) Establecer la forma de garantizar con fianza o con cualquier otro medio legal el pago de las mismas.

4a. En relación con los socios morosos:

1. Suspender su derecho de voto en asambleas generales:⁶¹
 - conservarán siempre su derecho de voz;
 - no serán considerados para el *quórum* de instalación de la asamblea;
 - debe notificársele para que manifieste lo que a su derecho conveniga, sólo procede en tres casos:
 - i) por falta de pago de 2 o más cuotas ordinarias;
 - ii) por falta de pago de una cuota extraordinaria, y
 - iii) cuando por sentencia o laudo ejecutoriado haya sido condenado un condómino a pagar daños al condominio y no lo haya cubierto.

5a. Discutir el presupuesto anual de gastos para el siguiente año.

6a. Adoptar todas las demás medidas que no le correspondan al administrador.

X.5. Convocatoria para asamblea general

Convocatoria. Pueden convocar a una asamblea:

1. El administrador.
2. El comité de vigilancia.
3. Cuando menos 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría Social.

⁶¹ El artículo 36 establece con violación de los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, la privación (por suspensión) para el condómino moroso de su derecho de voto, en algunos casos, particularmente cuando ha dejado de pagar dos o más cuotas ordinarias o una cuota extraordinaria para el fondo de mantenimiento y administración o el fondo de reserva. Este tipo de castigo contra los morosos ha sido notablemente suavizado, en particular con el nuevo texto del artículo 60 que suprime para el administrador la facultad de suspender al condómino moroso en el pago de sus cuotas, los servicios del área de su unidad de propiedad exclusiva, cuando sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva, siempre que hubiera obtenido previa autorización del comité de vigilancia.

Notificación. La convocatoria deberá ser notificada a los condóminos o sus representantes por escrito en la unidad de propiedad exclusiva.⁶² Además, el que convoca deberá fijar la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el reglamento.

Contenido. La convocatoria debe indicar:

1. El tipo de asamblea de que se trata.
2. El lugar dentro del condominio donde se realizará,⁶³ o en su caso, el establecido por el reglamento.
3. La fecha y hora en que se celebrará.
4. El orden del día.
5. Quien convoca.

X.6. Presencia de un notario o 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 25 % de los condóminos, podrá solicitar la presencia de un notario o de un representante de la Procuraduría Social del Distrito Federal en la asamblea.⁶⁴

⁶² Uno de los principales problemas en la práctica de las asambleas, es la manera de notificar a los condóminos, porque es frecuente que no se encuentren en su domicilio, que estén rentando, o que hayan prestado la unidad a amigos o parientes. Por ello, en la nueva ley, se dispuso originalmente que cada condómino sería notificado en el lugar que al efecto hubiere señalado en la administración. Esta disposición fue reformada (Art. 34, fracc. II) y ahora los condóminos o sus representados serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Considero que el reglamento deberá 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 el notificador debe asentar este hecho levantando un acta ante dos testigos. Este mismo sistema puede emplearse cuando se nieguen a recibir convocatoria.

⁶³ En la práctica, es común que se celebren las asambleas de condóminos en la Procuraduría Social, circunstancia que incomoda a los condóminos. Por ello el legislador puntualizó en que el lugar de celebración de la asamblea será un lugar dentro del condominio, aunque de todas maneras se prevé que el reglamento pudiera establecer otro lugar para celebrar las asambleas.

⁶⁴ El supuesto es relativo. En la ley anterior, se precisaban bien 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 pedirán un representante y no un notario, por el costo de los honorarios del mismo, a no ser

X.7. Quórum de presencia en las asambleas ordinarias

Se requiere el siguiente *quórum* de presencia o de instalación en las asambleas ordinarias de condóminos:

En *primera convocatoria*: 75% del total de los condóminos. Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, siempre deben mediar mínimo 7 días naturales de anticipación.

En *segunda convocatoria*: se requiere la mayoría simple de los condóminos, es decir, 50% más uno del total de los condóminos. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar mínimo media hora.

En *tercera convocatoria*: no se requiere una proporción determinada. Basta con el número de condóminos que asistan. Entre la tercera convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar mínimo también media hora.

X.8. Quórum de votación en las asambleas ordinarias

Salvo lo previsto en la ley, escritura constitutiva o reglamento, el *quórum* de votación en asamblea ordinaria es la mayoría simple del *quórum* de presencia (50% más uno).

En los casos de *asambleas extraordinarias*, las reglas para fijar los *quórum* de presencia y votación, pueden variar a la regla para las asambleas ordinarias, y se ajustará a lo que disponga el reglamento.

X.9. Dos tipos de cómputo del voto

En la nueva ley hay dos maneras de computar el voto de los condóminos:

1. *Un voto igual por unidad privativa*: es una manera inusual de votar en materia de condominio, es decir, no se contabilizan los votos con base en el indiviso que el valor de la unidad de propiedad exclusiva

de que se trate de una circunstancia 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 del representante?, ¿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? ¿A cargo del fondo de administración y mantenimiento?

representa en el valor total del condominio, sino sólo corresponde un voto por cada unidad.⁶⁵

2. *El voto será de valor proporcional según el indiviso*: en este sistema de votación, el voto es en relación con el valor de la unidad de propiedad exclusiva.⁶⁶ El valor del voto (no el número de votos, como dice la fracción III del artículo 33) será igual al porcentaje indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio, establecido en la escritura constitutiva. Este tipo de votación se exceptúa y no se aplica en los condominios de vivienda de interés social y popular donde cada unidad tendrá un sólo voto.

X.10. Manera de votar

El voto será nominal y directo. El reglamento puede facultar la representación,⁶⁷ pero nunca una persona podrá representar a más de dos condóminos con carta poder simple. En ningún caso, el administrador podrá representar a algún condómino en las asambleas.

X.11. Caso de votación en asambleas con un condómino con más de 50%

Si los demás condóminos no asisten, previa convocatoria, se aplicarán las reglas del *quórum* de presencia para las asambleas ordinarias mencionado antes.

⁶⁵ Este sistema de votación quedó reservado según el artículo 78 bis a los condóminos de vivienda de interés social o popular, donde de nada sirve ser propietario de una unidad que valga más que las demás, es decir, que tenga un indiviso mayor. Se trata de una votación con valor idéntico para todos los condóminos, debido a que cada uno tendrá un voto por su departamento, casa o local.

⁶⁶ Esta manera de contabilizar el voto es la tradicional y que considero resulta más equitativa en un condominio. Sin embargo, se advierte la tendencia socializante del legislador, al proteger el interés de la materia numérica y no la cantidad de riqueza representada en la asamblea en el caso de los condominios de interés social y popular.

⁶⁷ Deberá seguirse la regla del Código Civil en su artículo 2555: “El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder[...]ante dos testigos ante notario o ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes: I. Cuando sea general; II. Cuando el interés del negocio sea superior a mil veces el salario mínimo general”. Artículo 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.” Como conclusión, para representar en la votación de una asamblea de condóminos, por tratarse de un poder especial, basta un poder en escrito privado firmado ante dos testigos sin ratificación de firmas. No puede ser verbal porque no hay interés económico en el asunto.

Si los demás condóminos asisten: a) en primera convocatoria: con un *quórum* de presencia de 75%, se requiere cuando menos la votación de la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos; b) en segunda convocatoria: se requiere cuando menos una votación equivalente a 75% de los votos presentes, es decir 51% de un condominio más mínimo 24% de los otros condóminos,⁶⁸ y c) si no hay acuerdo válido: se someterá la discrepancia a conciliación o arbitraje ante la Procuraduría Social.

X.12. Procedimiento del desahogo de una asamblea

1. *Presidium.* 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.
2. *Escrutinio.* Se deberá proceder a verificar si hay *quórum* de presencia para declarar legalmente instalada la asamblea y, si no, proponer una convocatoria ulterior.
3. *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.
4. *Desahogo de los puntos del orden del día.* Deliberación y votación.
5. *Asentamiento del acta.* El secretario de la asamblea deberá asentar (no transcribir como decía antes) el acta en el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social del Distrito Federal.
6. *Firma del acta.* Por el presidente, el secretario y, si asistieron, por los miembros del comité de vigilancia y por los condóminos que así lo solicitasen, todo esto de conformidad a la última reforma de la fracción IX del artículo 33.
7. *Eventual protocolización notarial y trámite de registro.* Si se modifica el reglamento o la escritura constitutiva, deberá protocolizarse el acta de asamblea extraordinaria ante notario y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

⁶⁸ Resulta una manera complicada y confusa de computar los votos. Otra vez se nota la tendencia socializante de la ley, al proteger a las minorías y evitar el caso clásico del constructor propietario del condominio que está en proceso de venta de las unidades, que hacía lo que se le venía en gana hasta en tanto no vendía la mayoría de las unidades. Ahora, cuando llegue a una fase de ventas de 50%, tendrá que aplicársele estas sofisticadas reglas. Este supuesto también se aplica al caso de una persona física o moral que es dueña de más de 50% de las unidades de propiedad exclusiva de un edificio, quien ya no podrá gobernar el edificio a su antojo.

X.13. Libro de actas de asambleas

En materia de libro de actas de asambleas general de condóminos, se deben seguir las siete reglas siguientes:

1. El libro de actas deberá ser autorizado en forma previa por la Procuraduría Social.⁶⁹
2. El secretario de la asamblea asentará el acta de la misma en el libro de actas.
3. El acta será firmada (no validada como decía la ley antes de la reforma) por el presidente, secretario y, si asisten, por los miembros del comité de vigilancia y por los condóminos que quieran hacerlo.
4. El administrador debe tener siempre a la vista de los condóminos el libro de actas.
5. El administrador debe informar a los condóminos de los acuerdos de asamblea general.
6. El acta de asamblea debe protocolizarse ante notario si se modifica el reglamento.
7. El acta de asamblea, además de protocolizarse ante notario, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando se modifique la escritura constitutiva del condominio.

XI. EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

XI.1. Concepto

El administrador del condominio es la persona física o moral⁷⁰ designada y remunerada por la asamblea de condóminos; y tiene a su cargo: *a*) la integridad y conservación de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común; *b*) el cobro de las cuotas para la integración de los fondos condominales; *c*) la correcta prestación de los servi-

⁶⁹ A partir de la nueva ley, la Procuraduría Social del Distrito Federal adquirió la facultad de autorizar el libro de actas obligatorio para el condominio (antes competía esta facultad a la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos del entonces DDF).

⁷⁰ En la vida real hay administraciones de condominios que se integran como un consejo de administración colegiado, a la manera de las sociedades mercantiles, es decir, integran una mesa directiva: presidente, secretario, tesorero, etc., situación del todo irregular e impropia ya que no está prevista por la ley y debe evitarse su práctica.

cios generales, y d) el buen desarrollo y organización de la comunidad de condóminos.⁷¹

XI.2. Requisitos para ser administrador

1. En caso de persona física condómino que quiera ser administrador, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias.
2. En caso de persona física no condómino o de persona moral administrador:
 - a) en un plazo de 30 días naturales 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 condominal, aun cuando sea persona moral, y
 - c) debe celebrar contrato de prestación de servicios profesionales con el comité de vigilancia.
3. Capacitación o actualización obligatoria. En los dos casos anteriores, debe asistir, en un plazo máximo de 30 días de su nombramiento, a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría Social del Distrito Federal.⁷²
4. Registro obligatorio. El administrador debe registrar su nombramiento en la Procuraduría Social dentro de los tres días hábiles siguientes al de su nombramiento y la misma procuraduría deberá emitir constancia de dicho registro dentro de un plazo de 10 días hábiles.⁷³

⁷¹ Ricardo Orozco Farrera, en su obra en prensa intitulada *Comentarios a la Ley de Condominios de Inmuebles en el Distrito Federal*, al comentar en torno al artículo 37, señala lo siguiente: "Por lo general, en el Distrito Federal se registran cuatro diferentes tipos de administración: 1. Administración de uno de los mismos vecinos electos en asamblea general, sin pago de honorarios por sus servicios; 2. Administración de uno de los vecinos electo en asamblea general con pago de honorarios por sus servicios; 3. Administración externa de persona física: cuando se contrata por prestación de servicios profesionales a una persona ajena al condominio, y 4. Administración externa de persona moral: cuando se contrata por prestación de servicios profesionales a una empresa".

⁷² Éste 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 no se traduzcan en un requisito burocrático fácil de eludir.

⁷³ Como dijimos, ahora el registro del administrador del condominio es obligatorio para todos los condominios constituidos a partir del 1.º de enero de 1999. Respecto a los condo-

5. Nombramiento en la escritura constitutiva. En caso de construcciones nuevas, el administrador será designado por los otorgantes en la escritura constitutiva del condominio, y su nombramiento ya no debe ser ratificado por la asamblea de condóminos, según la última reforma del artículo 40.

XI.3. Duración del cargo de administrador

Si el administrador es condómino, su encargo durará un año, y puede ser reelegido 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, no se le contratará por contrato de prestación de servicios profesionales celebrado por el comité de vigilancia. Se suprimió el requisito del límite de un año mientras la asamblea general de condóminos no indicara lo contrario.⁷⁴

XI.4. Principales atribuciones y deberes del administrador

1. *Libro de actas.* Debe llevar el libro de actas autorizado por la Procuraduría Social.⁷⁵
2. *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.
3. *Cuidado y vigilancia.* Debe cuidar y vigilar tanto los bienes de propiedad exclusiva como los bienes de propiedad común del condominio.
4. *Desarrollo de la comunidad.* Debe promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad en el condominio.

minios constituidos antes de esa fecha, sería conveniente convencer a los condóminos que lo registraran para efectos de hacer más eficaz su desempeño. Quizá con una labor de convencimiento muy respetuosa, se podría lograr que esos condominios se ajustaran a los términos de la nueva ley, pero sin intentar obligarlos o sancionarlos, porque se estaría ante medidas ilegales e improcedentes.

⁷⁴ De acuerdo con el artículo 41 reformado, tiene un plazo de 30 días naturales, a partir de la firma del contrato, para entregar al comité de vigilancia la póliza de fianza correspondiente.

⁷⁵ El trámite se realiza en el Centro de Atención Condominal de la Procuraduría Social para el Distrito Federal y antes lo llevaba la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Distrito Federal.

5. *Representación.* En materia de representación, tiene varias atribuciones:
 - a) actúa como delegado de la asamblea, al ser el encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea, excepto que ésta haya designado a otra persona;
 - b) representa a los condóminos en lo siguiente:
 - i) en los contratos de arrendamiento o comodato a terceros, de los locales, espacios e instalaciones en propiedad común;
 - ii) en la exigencia del cumplimiento del régimen normativo del condominio, y para ello puede pedir apoyo de las autoridades;
 - iii) tratándose de los bienes comunes, representa a los condóminos con facultades generales para pleitos y cobranzas, aun aquellas que requieran cláusula especial, y también con facultades para actos de administración.
6. *Servicios generales y áreas comunes.* El administrador tiene tres obligaciones:
 - a) 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;
 - b) debe realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y
 - c) 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.
7. *Cobro de 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.⁷⁶

⁷⁶ En la última reforma del artículo 56, se modificó el sistema que había adoptado la nueva ley para distribuir los consumos y fijar las cuotas de mantenimiento y administración, puesto que no seguía el tradicional sistema de dividir el total a pagar entre los indivisos correspondientes a cada unidad, sino que sólo dividía a prorrata entre las distintas unidades de propiedad exclusiva. En la fijación de las cuotas para el fondo de reserva sí se respetaba el criterio tradicional de tomar en cuenta los indivisos correspondientes a cada condómino.

8. *Expedición de estados de cuenta mensuales.* Debe expedir y entregar cada mes, mediante un recibo, un estado de cuenta del condominio que contenga:
 - a) relación de los ingresos y egresos del mes anterior;
 - b) estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes de pago;
 - c) el saldo de los fondos y los fines a los que se destinarán; saldo de las cuentas bancarias de los recursos en inversiones y contención de los intereses. Los condóminos tendrán 8 días para hacer observaciones u objeciones. Pasado dicho plazo, se entenderá que están de acuerdo.
9. *Convocar a asamblea general.* Puede convocar a las asambleas generales o especiales en la forma que esté previsto en el régimen normativo del condominio.
10. *Cuidar del cumplimiento del régimen 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 reglamento, disposiciones que integran en conjunto el régimen normativo del condominio.
11. *Iniciar el procedimiento 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 condominiales según la ley, la escritura constitutiva y el reglamento.
12. *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.⁷⁷

XI.5. Caso de un nuevo administrador

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

Ahora eso cambió. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino se establecerá dividiendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

⁷⁷ En la nueva ley desaparece la anterior obligación a cargo del administrador, que consiste 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.

1. 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.⁷⁸
2. Se deberá levantar un acta circunstanciada de la entrega.

XI.6. Comité de administración para el conjunto condominal

La asamblea especial de administradores de un conjunto condominal, de acuerdo con 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 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 sólo en relación con dichos bienes comunes; *b)* un secretario, que llevará el manejo y la 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, y es solidariamente responsable con el administrador de 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.

XII. EL COMITÉ DE VIGILANCIA

XII.1. Concepto

El comité de vigilancia de un condominio es el grupo colegiado formado por un presidente y hasta cuatro vocales condóminos,⁷⁹ y se encarga

⁷⁸ 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.

⁷⁹ Según el artículo 47, el número de integrantes del comité de vigilancia puede variar de dos a cinco en función del número de unidades de propiedad exclusiva, pero ni ese ar-

principalmente de lo siguiente: *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.

XII.2. Duración del comité de vigilancia

Ser miembro del comité de vigilancia es un cargo honorífico que dura un año. Se puede reelegir por un año más sólo a la mitad de sus miembros, excepto al presidente, quien nunca podrá ser reelecto para un periodo consecutivo, pero sí puede serlo en un periodo alterno.⁸⁰

XII.3. Principales atribuciones y deberes del comité de vigilancia

1. 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.
2. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general de condóminos.
3. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales de un administrador del condominio no condómino.⁸¹
4. Dar su conformidad con las obras que realice el administrador en los bienes comunes.

título ni ningún otro de la ley 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.

⁸⁰ Esta disposición parece un verdadero error debido a 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.

⁸¹ Esta atribución para el comité de vigilancia es nueva en relación con la anterior ley.

5. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que rinda el administrador a la asamblea general.
6. Firmar el presidente del comité de vigilancia el estado de liquidación de adeudo, intereses moratorios y/o pena convencional de los condóminos morosos.
7. Autorizar el tipo de inversión en que se invertirán los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.
8. Validar las actas de asambleas de condóminos.
9. Exigir que el administrador lleve un inventario completo y actualizado de los muebles, aparatos e instalaciones.
10. Autorizar los gastos que se hayan realizado por reparaciones o reposiciones urgentes en caso de ausencia del administrador y debe reembolsar su importe entre los condóminos por partes iguales.
11. Rendir un informe anual a la asamblea de condóminos.
12. Opinar y dar sus observaciones sobre la administración del condominio.
13. Coadyuvar con el administrador a hacer observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
14. Convocar a asamblea general en los siguientes casos:
 - a) Cuando el administrador no convoque dentro de los tres días siguientes al día en que se lo hayan requerido los condóminos.
 - b) Cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades del administrador, a quien deberá notificar para que comparezca.
15. Solicitar la presencia de un notario o de un representante de la Procuraduría Social en la asamblea, en los casos que prevea la ley.⁸²

XII.4. Comité de vigilancia de conjuntos condominales

También los conjuntos condominales deberán tener un comité de vigilancia integrado por 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 son las propias del comité de vigilancia, pero referidas sólo a la administración de las áreas comunes del conjunto condominal.

⁸² Esta atribución para el comité de vigilancia es nueva en relación con la anterior ley.

XIII. EL CONTENIDO MÍNIMO DE TODO REGLAMENTO DE CONDOMINIO

XIII.1. ¿Quién elabora el reglamento en un condominio?

Lo deben redactar los otorgantes de la escritura constitutiva del condominio, que no pueden ser otros que el propietario o los copropietarios del terreno donde se construirá el condominio o el conjunto condominal,⁸³ o el propietario o los copropietarios del edificio ya en uso sobre el que se constituirá el nuevo régimen condominal. Este artículo fue modificado totalmente y establece un principio más fácil para reformar el Reglamento.⁸⁴

XIII.2. Contenido mínimo de todo reglamento

De acuerdo con las características y necesidades de cada tipo de condominio, todo reglamento debe contener como mínimo:

1. Los criterios para *quórum* 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 uso común.
3. Los fondos de mantenimiento y reserva, y cuotas. La definición de 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.

⁸³ Ya no se distinguen los supuestos de condominios de construcción nueva y sobre inmuebles en uso, y se dice que el reglamento lo elaborará quien otorgue la escritura constitutiva. También suprime la necesidad de ser ratificado el reglamento por la asamblea. Hubo una gran confusión en la redacción del viejo artículo 52, ya que distinguía innecesariamente entre el caso de construcciones nuevas y construcciones en uso, y establecía que en el primer supuesto, elaborarían el reglamento los otorgantes de la escritura de constitución del condominio, el cual debería ser ratificado dicho reglamento por la asamblea general, y en construcciones en uso, decía el reglamento que sería elaborado por los condóminos. Lo anterior era inexacto, porque el concepto correcto es el de los otorgantes de la escritura de condominio, ya que el carácter de condóminos les deviene una vez que ya se otorgó el condominio y no antes. De esta manera, el reglamento siempre lo elaborará el o los propietarios otorgantes de la escritura de condominio.

⁸⁴ Cualquier modificación al reglamento será en asamblea extraordinaria con los *quórum* de mayoría simple.

4. Medidas para el desarrollo de la comunidad. Las medidas necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad condominal.
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, en especial aquellas que se destinen para personas con discapacidad, 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 los órganos de administración y vigilancia. Las causas por las 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 el reglamento. Debe ajustarse a 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 y limitaciones para la posesión 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.

XIII.3. Inútil el primer párrafo del artículo 55

El primer párrafo del artículo 55 es repetitivo del último párrafo del artículo 10, que dispone que se agregará al apéndice de la escritura constitutiva el reglamento certificado por notario.⁸⁵ De esta manera, insistir,

⁸⁵ Es un grave error de técnica notarial que se repite en toda la ley, insistir en diferenciar y complementar casi siempre a los vocablos de *escritura constitutiva* y de *reglamento*. En

como lo hace la ley, en diferenciar escritura de condominio y reglamento, por tanto es ocioso y carente de técnica jurídica, porque necesariamente se incluye y subsume el reglamento en el concepto de escritura constitutiva de condominio. Por ello y por ser repetitivo, debería suprimirse el primer párrafo del artículo 55 de la nueva ley.

XII.4. Obligación de registrar el reglamento ante la procuraduría social

El segundo párrafo del citado artículo 55 dispone que el reglamento ratificado por la asamblea general de condóminos deberá ser registrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, quien deberá revisar que no contravenga las disposiciones de la presente ley.⁸⁶

XIV. NUEVO SISTEMA DE APORTACIÓN DE CUOTAS PARA CONSTITUIR EL FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO, Y EL FONDO DE RESERVA

XIV.1. Tres tipos de cuotas

1. *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

realidad, al decir escritura, se incluye al reglamento. Ya en el artículo 10, en su último párrafo, se establece la obligación por parte del notario de agregar al apéndice el reglamento debidamente certificado. Estar agregado al apéndice, según el artículo 53 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, significa que el documento es anexo y formará parte integrante del protocolo, es decir, formará parte integrante de la escritura. Este concepto se confirma cuando el artículo 93 se refiere al concepto de testimonio de escritura, que dice en lo conducente: "Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura, se transcribe o se incluyen reproducidos los documentos anexos que obran en el apéndice."

⁸⁶ Este artículo no precisa si el reglamento debe ser registrado antes del otorgamiento de la escritura constitutiva o podrá hacerlo después cuando los condóminos lo crean oportuno. La falta de fijación de plazo para el registro y de sujeto obligado, hacen que esta disposición sea nugatoria. Creo que la solución más lógica para que la Procuraduría Social supervise su contenido mínimo, es que el otorgante del condominio por sí o través del notario que autorizará la constitutiva tramite ante la Procuraduría Social el registro del reglamento como un requisito previo al otorgamiento del régimen. Lo importante de esta eventual reforma será que se trate de un trámite expedito y no costoso, porque siempre pasa lo mismo, los nuevos trámites se prometen rápidos y baratos y a la larga resultan lentos, inútiles y sólo recaudatorios, como ha sido el tan prometido ágil trámite del certificado de zonificación que en la actualidad llega a tardar hasta un mes en expedirse. Además, ¿no sería suficiente confiar en que el notario garantizara dicho contenido mínimo del reglamento y ahorrarse así tanto trámite?

las áreas comunes del condominio. Esta cuota resulta de dividir el total de los gastos en proporción al porcentaje indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.⁸⁷

2. *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 resulta de una división similar al fondo antes mencionado.

3. *Cuota extraordinaria*: es la aportación a cargo de los condóminos que excepcionalmente puede aprobar la asamblea, cuando los dos citados fondos no sean suficientes para cubrir el gasto corriente de administración y mantenimiento, o para cubrir el gasto por la compra de algún implemento para realizar obras necesarias, reparaciones o mantenimiento mayores. Se determina por similar mecanismo divisorio a los otros fondos.

XIV.2. Inversión de los fondos

Ambos fondos formados por las cuotas aportadas, 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, y conservar liquidez para afrontar obligaciones de corto plazo.

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

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

⁸⁷ La primera 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 integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva”. Fue un error que se plasmó en la nueva ley y se corrigió con las reformas el haber establecido diferente criterio de distribución de cuotas para la integración de los fondos, porque para el fondo de administración se dispuso que los gastos se dividirían entre el número de unidades condominales. Igual criterio para las extraordinarias. Pero para el fondo de reserva sí se dividían los gastos entre los valores indivisos de las unidades. Hoy quedó resuelto y toda cuota se fija en función del individuo.

74 DERECHO CIVIL

1. Se causarán intereses moratorios. Se trata de un interés no capitalizable al tipo que fije la asamblea o el reglamento. Se suprimió en la reforma del artículo 60 el tope de que no podía ser superior a la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.
2. Son incompensables. Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto para excusar el pago.⁸⁸
3. Hay acción de cobro en la vía ejecutiva civil. Trae aparejada ejecución (en la nueva ley decía “acción”) en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que estipule 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 (dice recibos de pago); *c)* si lleva copia cotejada por notario o por la Procuraduría Social del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos.⁸⁹
4. Procede la acción con dos adeudos de cuotas ordinarias. Se suprimió la procedencia adicional de la falta de pago de una cuota extraordinaria. La acción en la vía ejecutiva civil sólo podrá ejercerse ahora cuando haya dos cuotas ordinarias pendientes de pago.

Se suprimió el cuarto párrafo del artículo 60 que disponía un financiamiento provisional de todos los condóminos, pues podía prevverse en el reglamento que cuando un condómino incurriera en mora en sus cuotas (no de un gravamen del condominio), la parte vencida y por vencerse se distribuyera provisionalmente por partes iguales entre los condóminos al corriente. Al recuperarse el adeudo y acce-

⁸⁸ En el artículo 57 se dice: “Las cuotas de administración y mantenimiento no podrán ser objeto de compensación, excepciones personales ni otro supuesto que pueda excusar su pago[...]”. Se omitió referirse a las cuotas para el fondo de reserva. Creo que fue un olvido, porque no hay justificación para hacer una excepción.

⁸⁹ 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, que contiene 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.

sorios, el administrador reembolsaría a los condóminos tanto las cantidades que hubieren aportado, como los intereses en la parte que les corresponda.

Igualmente se suprimió el quinto párrafo del artículo 60 que disponía la suspensión de servicios al condómino moroso en sus cuotas ordinarias, pues el administrador le podía suspender los servicios que se disfrutaban en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y fueran pagados por los fondos de las cuotas no pagadas.

5. Suspensión del derecho de voto en asamblea. El artículo 36 dispone que se suspenderá a los condóminos su derecho de voto, conservando el derecho de voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, por la falta de pago de dos cuotas ordinarias o más para los fondos de: a) mantenimiento y administración, y b) de reserva, y de una o más cuotas extraordinarias de acuerdo con los plazos establecidos y cuando por sentencia judicial o laudo administrativo ejecutoriado se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

XVI. NOVEDOSO PAPEL SANCIONADOR Y MEDIADOR DE LA PROCURADURÍA SOCIAL EN MATERIA CONDOMINAL

XVI.1. Nueva actuación sancionadora de la Procuraduría Social del Distrito Federal

Cuando los condóminos violen la Ley o las demás disposiciones que de ella emanen, la Procuraduría Social podrá sancionarlos,⁹⁰ y realizará 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 Social son multas que pueden ir desde 1 a 300 días de salario mínimo (\$37.90 a \$11 370.00) y deberá

⁹⁰ Esta atribución es sin duda la más grande innovación de la nueva ley. Es un caso curioso donde un órgano desconcentrado del gobierno del D.F. funge a la vez como *ombudsman* condominal y autoridad sancionadora.

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.

XVI.2. Casos de sanciones

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 no toda violación a la ley merece sanción, sino que sólo procederá sanción de multa en caso de

Artículo	Obligación	Sanción
16	Obligación de no vender por separado unidad de propiedad exclusiva e indiviso	De 1 a 200 días de salario mínimo DF
18	Obligación de usar los bienes comunes y servicios según su naturaleza sin hacer más oneroso el derecho de los demás	De 1 a 100 días de salario mínimo DF
19	Obligación de usar su unidad privativa en forma ordenada y tranquila, y no pueden destinarla a usos contrarios a su destino	De 1 a 100 días de salario mínimo DF
23	Son las nueve prohibiciones a condóminos	De 1 a 200 días de salario mínimo DF
27	Nadie tendrá más derechos	De 1 a 200 días de salario mínimo DF
43	Se trata de las 20 obligaciones del administrador	De 1 a 300 días de salario mínimo DF
44	Obligación de la administración saliente de entregar toda la documentación a la administración entrante	De 1 a 300 días de salario mínimo DF
49	11 obligaciones del comité de vigilancia	De 1 a 300 días de salario mínimo DF

Resulta difícil determinar a qué grupo de los tres pertenece alguna de las violaciones mencionadas. El agrupamiento que se hizo en los incisos I, II y III del artículo 87, lo hace de muy complicada y discutible aplicación.

Podemos, sin embargo, para efectos didácticos, clasificar a las sanciones en tres supuestos de violación:

Primero: violaciones a las obligaciones de los condóminos. Arts. 16, 18, 19, 23 y 27.

Segundo: violaciones a las obligaciones del administrador. Previstas en los artículos 43 y 44, y que ya se comentaron.

Tercero: violaciones a las obligaciones del comité de vigilancia. Previstas en el artículo 49 ya mencionadas.

XVI.3. Criterios para determinar el monto de las multas

Los montos de las multas se aplicarán a discreción de la Procuraduría Social y se precisan por tres niveles de montos en salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, lo cual depende de los distintos tipos de violaciones a la ley: primer nivel: multa por el equivalente de 1 a 100 días de mínimo (\$37.90 a \$3 790.00), si se trata de las violaciones de los artículos 18 y 19, que afectan a la tranquilidad o a la comodidad de la vida condominal; segundo nivel: multa por el equivalente de 1 a 200 días de salario mínimo (\$37.90 a \$7 580.00), si se trata de: a) violaciones que afecten el estado físico del inmueble; b) violaciones que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones generales y áreas comunes, y c) en general, violaciones que afecten el funcionamiento del condominio, y tercer nivel; multa por el equivalente de 1 a 300 días de salario mínimo (\$37.90 a \$11 370.00), si se trata de violaciones a la ley, que: a) provoquen un daño patrimonial, o b) pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas en el condominio.⁹¹

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

XVI.4. Nueva actuación mediadora de la Procuraduría Social del Distrito Federal

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:

⁹¹ ¿Qué monto de multa procederá a las violaciones de las otras obligaciones a cargo de los condóminos no previstas en el artículo 87? Y ¿qué pasará en el supuesto de violaciones de las obligaciones a cargo del administrador o del comité de vigilancia? No se dice nada y se puede deducir que quedará su determinación a discreción de la Procuraduría Social.

Como conciliador: si la parte afectada presenta su reclamación ante la Procuraduría Social,⁹² esta disposición legal evita engorrosos juicios y una notable pérdida de tiempo que sin duda afecta a la productividad de los ciudadanos.

Como árbitro: en caso de que las partes expresamente designen como tal a la Procuraduría Social.⁹³

Como sancionador: por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

XVI.5. El procedimiento de conciliación

Solicitud escrita. Aunque la Ley no lo señala de manera expresa, de su contexto se deduce que se debe presentar solicitud por escrito.⁹⁴ Si el escrito no es claro y contiene afirmaciones vagas o confusas, el artículo 66 permite que la Procuraduría Social aclare lo pertinente.

¿Ante quién? Se debe presentar ante la Dirección de Atención Condominal de la Procuraduría Social del Distrito Federal.⁹⁵

Notificación. La Procuraduría notificará a la parte requerida anexándole una copia del escrito de la reclamación para que manifieste lo que a su derecho convenga.

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

Multa por no concurrir. Si no concurre la parte requerida a la Junta de conciliación, si fue bien notificada, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 días de salario mínimo DF.

Se considera agotada la conciliación. En los tres casos siguientes: a) si no concurre a la junta de conciliación la parte reclamante; b) si al concurrir, las partes manifiestan su voluntad de no conciliar, y c) si las

⁹² 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.

⁹³ El arbitraje es una figura 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 así liberarse del asesoramiento jurídico necesario y costoso que implica litigar en los tribunales.

⁹⁴ Lo anterior contradice lo dispuesto por el artículo 61 de la Ley de la Procuraduría Social, que dispone que las reclamaciones podrán presentarse en forma oral o por escrito o por cualquier otro medio idóneo, señalando el nombre y domicilio del reclamante, así como una relación de los hechos motivo de la queja y el nombre y domicilio de la parte requerida.

⁹⁵ De acuerdo con el artículo 3o. de la Ley de la Procuraduría Social, ésta no puede intervenir ni en materia laboral ni cuando el caso se ventile judicialmente.

partes logran conciliar sus diferencias mediante la suscripción de un convenio.⁹⁶

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

XVI.6. El procedimiento de arbitraje

Tipos de arbitraje. Se clasifican en 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:

1. Las partes fijarán de manera breve y concisa los hechos controvertidos que serán objeto de arbitraje, y pueden añadir otras cuestiones no manifestadas al inicio de la reclamación.
2. La Procuraduría propondrá a ambas partes las reglas del procedimiento de arbitraje, que serán expresamente aceptadas.
3. No habrá incidentes y la Procuraduría observará las formalidades del procedimiento.
4. La Procuraduría resolverá la controversia en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada.
5. La resolución sólo admitirá aclaraciones, que podrán presentarse tres días hábiles después de notificada la misma.

Arbitraje de estricto derecho. Tiene 6 elementos:

1. Se debe celebrar convenio para facultar a la Procuraduría para resolver la controversia, de conformidad con la ley, y se pueden acordar etapas, formalidades y términos.
2. Si no se acuerdan términos, registrarán 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 de recibida la demanda se deberá notificar al demandado y surtirá efectos al día siguiente;

⁹⁶ Los convenios suscritos por las partes tienen fuerza de cosa juzgada y traen aparejada ejecución, la que deberá promoverse ante los tribunales competentes en juicio ejecutivo.

- 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 siguientes 7 días; e) se dictará sentencia, dentro de los 7 días siguientes a la celebración de la audiencia; f) el laudo se notificará a las partes 3 días después de haberse dictado.
3. Concluidos los términos, sin necesidad de declarar rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho no ejercido.
 4. Los términos son improrrogables, se computarán en días hábiles y se contarán a partir del día siguiente en que surtan efecto las notificaciones.
 5. 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 estar sujeto al procedimiento de homologación previsto por el código local adjetivo.
 6. En todo lo no previsto por las partes o la ley, se estará a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

XVII. NECESIDAD DE PROMOVER LA CULTURA CONDOMINAL EN LA COMUNIDAD

XVII.1. Qué es la cultura condominal

La ley introduce un nuevo concepto sobre el que debemos reflexionar: *Cultura*, que significa, de acuerdo con el *Diccionario de la Real Academia Española*: “El resultado de cultivar los conocimientos humanos”. *Cultura condominal*, en términos llanos, significa obtener conocimientos y valores precisos sobre el fenómeno social y jurídico llamado *condominio*, el cual ante todo, resulta ser una experiencia o condición de vida.

El artículo 79 de la ley señala “cultura condominal es todo aquello que contribuya a generar 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”.⁹⁷

⁹⁷ Es una interesante aportación al régimen jurídico de esta modalidad de la propiedad. Se trata de crear una conciencia ciudadana, una nueva mentalidad de solidaridad y de valores

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.⁹⁸

La Procuraduría Social del Distrito Federal, de acuerdo con 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”.⁹⁹

Por último, deseo destacar un precepto 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 presente ley.”¹⁰⁰

XVIII. LOS ARTÍCULOS TERCERO Y CUARTO TRANSITORIOS

Artículo tercero: criterios generales. Este artículo establece que en un plazo no mayor de 90 días, a partir de la entrada en vigor de la ley,¹⁰¹ la administración pública del Distrito Federal (supongo que la propia Pro-

humanos para ejercerlos 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 tantos juristas que han anhelado hacer prevalecer los intereses de la comunidad sobre los intereses individuales, tinte característico de nuestro Código Civil vigente.

⁹⁸ 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.

⁹⁹ 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, mediante 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.

¹⁰⁰ La nueva Ley Condominal efectivamente manifiesta un espíritu y contiene unos principios rectores. Se nota la influencia de los nuevos legisladores del PAN y del PRI, que empujados por el ímpetu socializante de los legisladores del PRD, marcaron esta ley con claros tintes humanistas y a favor de la comunidad, con insistencia de que prevalezcan los valores superiores en la convivencia ciudadana, como son: la solidaridad, el respeto, la tolerancia, la corresponsabilidad y la aceptación mutua.

¹⁰¹ Si la ley entró en vigor el 1o. de enero de 1999, los 90 días se cumplieron el 1o. de abril de 1999 y no se conocieron tales criterios.

curaduría Social auxiliada por la Subsecretaría Jurídica, Dirección General de Asuntos Jurídicos y Legislativos) deberá expedir los criterios generales siguientes:

- a) Criterios generales para condominios de interés social: la autoridad deberá determinar las características económicas de los adquirentes o condóminos de este tipo de viviendas reguladas por el título quinto de la ley.¹⁰²
- b) Criterios generales para convenios en condominios de vivienda de interés social y popular: en los condominios de interés social y popular se prevé un régimen de apoyo privilegiado que vale la pena resaltar. El artículo 77 dice que si cuentan con la debida organización interna y así lo solicitan, anexando copia de su escritura constitutiva, reglamento y libro de actas de asamblea autorizado, podrán obtener los siguientes tres privilegios: a) establecer convenios con el gobierno del Distrito Federal, para recibir en sus áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias; b) ser considerado el condominio dentro de la clasificación de interés social y popular, para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica, y c) solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos que el Gobierno de la Ciudad tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, a excepción de los gastos corrientes.

Artículo cuarto: programa de regularización. Este artículo establece que en un plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la ley, es decir, plazo que venció el 10 de abril de 1999, la Procuraduría Social del Distrito Federal debería haber implementado un programa que promoviera y facilitara la regularización¹⁰³ de los condominios constituidos antes de entrar en vigor la ley y que no cumplen los establecido por el Título tercero en su capítulo II y artículo 53 de la nueva ley.¹⁰⁴

¹⁰² La constitución de condominios de vivienda de interés social y popular son declarados de orden público e interés social por el artículo 76. Lo anterior resulta repetitivo e inútil si ya el artículo 10 señaló que las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social.

¹⁰³ *Regularizar* significa ajustar o poner en orden una cosa que está irregular. En el supuesto que nos ocupa, los condominios constituidos conforme a la Ley de Condominio abrogada, están constituidos regularmente, razón por la cual la palabra apropiada a utilizarse no debió haber sido *regularizar* sino *ajustar*, adecuar u otra equivalente.

¹⁰⁴ El capítulo II del título tercero de la ley habla de la administración del condominio y tiene dos secciones: la primera, acerca del nombramiento y facultades de los administradores

Resulta evidente que no es legal exigir a los condominios ya constituidos que se ajusten de manera obligatoria a lo dispuesto por la nueva ley.¹⁰⁵ Si lo que se pretende es aprovechar las bondades del nuevo sistema, entonces sólo la labor de convencimiento y el respeto de la Procuraduría Social podrá augurar el éxito en este programa, que pudiera ser una fuente de conflictos para los condominios constituidos según la ley.

BIBLIOGRAFÍA

- Arce y Cervantes, José, *De los bienes*, Porrúa, México, 1997.
- Ballester Giner, Eladio, *Derechos reales*, 3a. ed., Bello Barca, Valencia, España, 1989.
- Borja Martínez, Manuel, *La propiedad de pisos de departamentos el derecho mexicano*, Porrúa, México.
- “Naturaleza jurídica del condominio”, *Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, Porrúa, 1978.
- Calo, Emanuele y Cerda, Tomás Antonio, *La multipropiedad*, Editorial Revista de Derecho Privado y en Derecho Romano, 1985.
- Cárdenas, Orlando, *75 años de jurisprudencia registral e inmobiliaria 1917-1995*, Editor de Irapuato, Guanajuato, 1996.
- Gutiérrez y González, Ernesto, *El Patrimonio*, 5a. ed., Porrúa, México, 1991.
- Guzmán Araujo, Gerardo, *El Condominio*, 2a. reimp., Trillas, 1992.
- Kummerow, Gert, *Bienes y derechos reales*, McGraw-Hill Interamericana, Venezuela, 1997.
- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho civil*, 1a. ed., Porrúa, 1990.
- Ibarrola, Antonio de, *Cosas y Sucesiones*, 2a. reimp., Porrúa, México, 1997.
- Pérez Pascual, Eduardo, *El derecho de Propiedad horizontal, un ensayo sobre sus estructuras y naturaleza jurídica*, Marcial Pons Barbero de Braganza Imprenta, Editorial J. Domenech, 1974.
- Trujillo Calzado, María Isabel, *La constitución convencional de comunidades, el contrato de comunicación de bienes*, José María Brisch Editor, Barcelona, 1994.
- Ventura Traveset, A., y González, *Derecho de Propiedad Horizontal*, 5a. ed., Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1992.

y, la segunda, en torno al nombramiento y atribuciones del comité de vigilancia. El artículo 53 establece el contenido mínimo obligatorio del reglamento del condominio.

¹⁰⁵ Si se hiciera, se violaría la garantía consagrada en el artículo 14 de la Constitución Federal, que dispone: “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Podemos afirmar que un ordenamiento o su aplicación tiene carácter o efectos retroactivos, cuando afectan situaciones o derechos que han surgido con apoyo en disposiciones legales anteriores o cuando lesionan efectos posteriores de tales situaciones.”