

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES (PUBLICADA EN EL "DIARIO OFICIAL" EL 28 DE DICIEMBRE DE 1972)

La presente Ley derogó la legislación sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales, de diciembre de 1954.

La Ley anterior era reglamentaria del Art. 951 del Código Civil vigente, para el Distrito y Territorios Federales. Esta situación se consideraba "no ortodoxa" ya que siendo de la misma naturaleza, la primera era reglamentaria de la segunda. Bajo esta circunstancia se reformó el Código Civil en su Art. 951, a fin de evitar esta anomalía.

Varias fueron las causas que se consideraron para la expedición de la nueva Ley:

Entre las causas sociales por su importancia destaca la siguiente:

Se trata de solucionar parcialmente el problema habitacional del Distrito Federal —problema que se ha agudizado por el desarrollo económico, social y sobre todo demográfico de la ciudad de México— tratando de proporcionar habitaciones higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos. Para tal efecto se declaró de "utilidad pública" la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal. Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento en los condominios que se construyan en dicha zona.

Fueron también razones técnicas jurídicas, las que exigieron su expedición:

1. Se define lo que debe de entenderse por régimen de condominio, definición que no existía anteriormente, en los siguientes términos: "los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovecha-

miento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios tendrá cada uno de éstos un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute”.

Asimismo se conceptúa al condómino, tampoco definido por la Ley anterior, entendiéndose por tal a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales; así como a la que ha celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

2. La Ley anterior en su capítulo III fija las atribuciones de la asamblea y del Administrador. Su reglamentación sin embargo carecía de un adecuado sistema.

Con la presente Ley se sistematizan las facultades de la asamblea —órgano supremo del condominio— así como las del Administrador.

Al administrador se le consideraba como un Apoderado para Pleitos y Cobranzas, y Actos de Administración, en los asuntos comunes relacionados con el edificio. Sin embargo para darle facultades especiales que requieran cláusulas especiales, se necesitaba que el reglamento o la Asamblea se las confiriera.

En la nueva Ley con más precisión además de considerar al Administrador como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en relación a los bienes comunes, las facultades especiales que requieran cláusula especial, podrán ser otorgadas por la Asamblea por mayoría del 51% de los condóminos cuando menos.

3. Otro aspecto importante es el siguiente:

A fin de poder hacer exigibles las cuotas de gastos comunes ya efectuados, en la antigua ley se necesitaba hacerlos constar en acta de asamblea que debería ser protocolizada ante Notario Público. Con el testimonio de dicha protocolización en juicio ejecutivo civil, se podían hacer efectivas dichas cuotas.

La presente Ley únicamente exige que la liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que en su caso establezca el reglamento trae aparejada ejecución en juicio ejecutivo civil, si van suscritas por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia. A fin de poder ejercitar la acción es necesario que se acompañen los respectivos recibos de pago —sólo podrá ejercerse cuando existan 3 recibos pendientes, así como copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativo del Acta de Asamblea o del reglamento del Condominio, en su

caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

4. La nueva Ley norma un nuevo órgano:

El comité de vigilancia que tiene por funciones entre otras cerciorarse el cumplimiento del Administrador, verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea, etcétera.

JORGE SÁNCHEZ CORDERO DÁVILA