

**Principios de la Nueva Ley de Propiedad
en Condominio de Inmuebles del Distrito
Federal, del 27 de enero de 2011**
*Principles of the New Federal District's Condominium
Property Law dated January 27, 2011*

Jorge Alfredo Domínguez Martínez*

RDP
Cuarta Época,
Año I, Núm. 2,
Julio-Diciembre
de 2012

Reseña de la mesa redonda Organizada por el Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, que tuvo lugar el 23 de febrero de 2011, en el auditorio Doctor Eduardo García Máynez de dicha Facultad. Para glosar la nueva ley de propiedad en condominio de inmuebles del Distrito Federal, publicada en la *Gaceta Oficial* de 27 de enero de 2011, con vigencia a partir del día siguiente participaron cuatro de sus profesores de Derecho civil, que son, en orden de intervención, los señores licenciados Antonio Fernández Fernández, Matías Pérez García, Vicente Solís Arana, y quien reseña como moderador.

Intervención del maestro Antonio Fernández Fernández

El señor licenciado Fernández destacó el intento de la nueva ley de regular de una mejor manera la propiedad sujeta a la modalidad de propiedad y condominio, pero que al mismo tiempo presenta un buen número de

* Titular de la Notaría Pública número 140 del Distrito Federal. Egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México.

contradicciones, las que se originan, principalmente, por ir más allá de su naturaleza.

El legislador —afirmó el conferencista— confundió dos problemas, el meramente jurídico, que es al que debió enfocarse, y el problema de orden administrativo, y que tiene que ver con las licencias de construcción, de ocupación y en general con todos los problemas de uso del suelo, lo que está regulado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y que no debió integrarse en esta ley pues al mezclarse produce varias contradicciones.

Tales contradicciones se dan, por ejemplo, desde la definición misma del condominio, pues al definirlo como aquel que pertenece proindiviso a varias personas, por una parte deja fuera a la propiedad exclusiva que participa en la modalidad, y por otra omite referencia a los casos propiedad de una sola persona. Otra contradicción consiste en que de su artículo 2o. desprende que el cajón de estacionamiento se entiende que o bien es accesorio y por ende forma parte de una unidad privativa, o bien es un área común, pero en el artículo 9o. lo señala como un área de uso exclusivo, “y se abre la posibilidad —dijo— para contar con un estacionamiento de uso exclusivo”.

También como contradicción, la ley señala en su artículo 8o. que cada condominio no puede tener más de 120 unidades, en tanto que el artículo 2o. alude a un condominio calificado como “condominio subdividido” que supone la existencia de más de 500 unidades privativas; y lo mismo puede decirse de que el artículo 8o. permite la constitución del régimen de propiedad y condominio en construcciones nuevas o en proyecto, en tanto que en el artículo siguiente exige para la escritura constitutiva del régimen que conste la autorización de ocupación. El maestro Fernández apuntó:

...la intención de esto es que hasta que la autoridad no autorice la ocupación, el notario no podrá tirar la escritura del régimen de condominio, y hasta ese momento se podrán realizar las ventas de las unidades privativas, y de esa forma evitar las irregularidades en la ocupación de inmuebles que tienen problemas de licencia.

Intervención del maestro Pérez García

El profesor Pérez García inició su intervención con el señalamiento de que éste es uno de esos casos de evidente falta de técnica y de cuidado en la actividad legislativa; la cual no sólo resulta hasta ridícula sino que da lugar a un sinnúmero de litigios y muchos millones de pesos en gastos judiciales. Consideró que la ley glosada es un claro ejemplo de ello, pues en realidad de su resultado se desprende una labor totalmente inútil; que eran suficientes unas meras reformas, habida cuenta de que el nuevo ordenamiento es una copia, mala por cierto, de la ley anterior de la materia.

Indicó además, que tal como ya nos tiene acostumbrados el legislador, no resolvió el problema del ámbito temporal de validez de la ley; no contiene los dispositivos transitorios necesarios que resuelvan las cuestiones de irretroactividad. En su concepto, no se sabe si la ley se aplica sólo a los condominios nuevos o a los ya constituidos antes de que iniciara su vigencia. “Una vez más —apuntó— el Poder Judicial Federal tendrá que resolver esta falla grave a través de la jurisprudencia después de largos litigios”.

Intervención del maestro Solís Arana

Por su parte, el señor licenciado Vicente Solís destacó las bondades del nuevo ordenamiento y de reformas paralelas, respecto de su dureza justificada con la que tratan al condómino moroso.

Así por ejemplo, se adicionó la fracción X al artículo 2993 del Código Civil, para convertir en preferente al inmueble en condominio para el pago de los adeudos de su propietario; se adicionó la fracción IX al artículo 433 del Código de Procedimientos Civiles para convertir en ejecutivo el estado de liquidación de adeudos suscrito por el administrador y/o por el comité de vigilancia; se adicionó un párrafo al artículo 2 del título especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para dejar establecido que los procedimientos contenciosos en materia de condominio se ventilarán ante los jueces de paz.

Así pues, en opinión de este participante, se pone de manifiesto que la intención del gobierno de la ciudad es ir contra los malos condóminos; los condóminos morosos.

Intervención de Jorge Alfredo Domínguez Martínez (moderador)

En abono a lo apuntado por los profesores participantes, puedo señalar en seis puntos la presentación y glosa del ordenamiento objeto de sus comentarios.

1. Si bien abrogó a la anterior ley de condominio de 1998, en un gran porcentaje es una repetición de dicha ley; inclusive, el titulado y el capitulado es igual con alguna diferencia mínima, a grado tal que si se leen por ejemplo, los respectivos artículos 87 y 88 de cada uno de los ordenamientos, tiene un texto idéntico, lo cual, en sí mismo, no es algo especial, pero si se toma en cuenta que ya es un número avanzado de preceptos, se pone de manifiesto la marcada similitud y por ende la inutilidad del nuevo ordenamiento.

2. Las innovaciones importantes son reflejo de la preocupación del legislador de endurecer el régimen aplicable al condómino moroso; hasta lo define (artículo 3); le niega derecho de convocar (artículo 32, fracción III); le niega el derecho de voto pero le mantiene el de voz (artículo 34); puede la asamblea tomar el acuerdo de privarle de energía eléctrica y gas (artículo 33, fracción XII); todo ello con la descripción de los supuestos de morosidad (artículo 34).

3. Igualmente se observa la tendencia a una información mayor al condómino de su situación jurídica, a grado tal que insiste en que a la compra, se le entregue no sólo una copia del reglamento, que ahora lo llama reglamento interno, para distinguirlo del reglamento que de la ley ordena, sino también de la escritura constitutiva (artículo 12); a la Procuraduría Social le atribuye actividades a granel, lo mismo de asesoría que de conciliación, de arbitraje y otras.

4. Remite al Código Civil en el derecho de preferencia para adquirir una unidad privativa.

5. En cuanto a su redacción, es de pésima calidad; es una plaga de errores y confusiones.

6. En realidad, aunque importante, es tan poco lo que aporta, que para ello no había necesidad de una nueva ley; con la modificación de la anterior hubiera sido más que suficiente. Ciertamente se requiere una nueva ley, pero resultante de una labor legislativa responsable y digna; aplicada a su actividad sin demagogia y populismo, pero sobre todo con más consistencia que apariencia engañosa.