

CONFERENCIA SOBRE LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F. Y NUEVA LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL

Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo

22 de febrero de 2011

El pasado 22 de febrero de 2011 a las 18:00 horas en las oficinas de ANADE Colegio, un grupo de 26 abogados interesados en el tema se dieron cita para un evento de café en el cual nos acompañó como expositor el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, Notario Público No. 63 del Distrito Federal y Mediador Certificado quien además de ser un gran catedrático, es también un distinguido anadista desde hace muchos años.

En esta interesante plática se abordaron algunos antecedentes históricos, para entender mejor las razones que nos han llevado a esta nueva Ley Condominal (en adelante la “Ley”) y la nueva Ley de la Procuraduría Social publicadas el 27 de enero de 2011, cuyos reglamentos están aún pendientes. De esta forma encontramos el origen del Condominio en la Edad Media, debido a la escasez del suelo y la necesidad de protección de la gente que vivía en las ciudades amuralladas.

En nuestro derecho primeramente el Código Civil de 1884 regulaba la servidumbre. En algunos Estados de la República como Guerrero y Baja California regularon en su legislación el Derecho de Superficie en el que una persona es propietaria del suelo y otra del suelo (o del subsuelo incluso). Posteriormente en el Código Civil de 1928 se regula la Copropiedad cuyo concepto va evolucionando hasta que en 1954 se regula específicamente el condominio vertical. Más adelante en 1972, se regula el condominio horizontal (comenzando un gran auge en los mismos) y en 1998 se incluyen los condominios mixtos. De esta manera, en la nueva Ley de 2011, se habla de condominios, verticales, horizontales y mixtos.

La nueva Ley define al condominio como un inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal, y que implica la propiedad exclusiva de una unidad privativa y la copropiedad de otros elementos comunes inseparables o indivisibles. Nuestra Ley no define ni regula otros esquemas como por ejemplo los condominios de terrenos muy comunes en los fraccionamientos privados y que otras legislaciones de otros estados si contemplan y regulan.

Dentro de las novedades que contempla esta nueva Ley es que hay una preocupación por la conservación de la estructura del inmueble para lo cual se deben destinar las cuotas. Asimismo también habla de condominios habitacionales y comerciales, pero no distingue dentro de estos últimos, los condominios de oficinas que serían en esencia diferentes a los locales de las plazas o centros comerciales.

El condominio puede ser entendido como una modalidad de la propiedad privada, que puede implicar ciertas restricciones al uso de la misma. Este régimen puede adoptar muchas formas, que se van regulando dependiendo las necesidades de la población que vive

bajo este régimen en un lugar determinado. Por ejemplo en Quintana Roo, se regula el condominio turístico en el que permite al fideicomisario (generalmente extranjero) ser condómino.

Desde la Ley de Propiedad en Condominio de 1998 se comienza a hablar ya de una cultura condominal, concepto que mantiene e impulsa la nueva Ley orientada a procurar una sana convivencia entre los más de 4 millones de personas que en el Distrito Federal y viven, trabajan o son propietarias de condominios actualmente, (siendo más de 8 millones de condóminos los que se encuentran en el área conurbada del Valle de México). De esta forma desde 1998 se crea la Procuraduría Social y en esta nueva ley se le dota a este organismo de más facultades para resolver los conflictos condominales. Sin embargo no existen suficientes conciliadores de la Procuraduría Social ni cuentan con la capacitación adecuada en muchos casos para atender las necesidades de la población que vive bajo este régimen.

Si bien es muy loable que la Procuraduría Social tenga mayores facultades y atribuciones coercitivas, no solo conciliadoras, es cierto que el que los conciliadores de la Procuraduría Social tengan injerencia en las Unidades Habitacionales, también responde a intereses políticos.

La nueva ley hubiera representado una gran oportunidad para que la Procuraduría Social fuera una mediadora imparcial, no sólo conciliadora (asesor de una de las partes en conflicto), lo cual hubiera evitado muchos problemas en los tribunales. Pese a poder multar a los condóminos morosos o que incumplan con ciertas disposiciones de la ley o del mismo reglamento, la Procuraduría Social, se sigue “quedando corta” en la resolución de conflictos condominales,

Otra novedad de esta nueva ley es que además del Comité de Vigilancia, está el Comité Ambiental, el Social Cultural, el de Seguridad, el de Deporte, etc., cuya formación es optativa. Por otro lado, aún no se obliga en la nueva ley a que el administrador (ya sea profesional o condómino) tome los cursos para la correcta administración de un condominio que imparte la Procuraduría Social ni tampoco se obliga a los condóminos a formar parte de algún comité.

Asimismo, es importante destacar que desde la ley de 1998, se debe registrar ante la Procuraduría Social cualquier inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

Con su forma muy particular y amena, el Dr. Pérez Fernández del Castillo señaló varios consejos para los habitantes o inquilinos de un condominio, por ejemplo, antes de comprar o rentar un área privativa, se recomienda obtener la liberación del administrador del condominio con respecto a las cuotas de mantenimiento.

Como cualquier ley, ésta es mejorable y con base en la propia experiencia y en las necesidades de quienes viven, trabajan o son propietarios de inmuebles en condominio, esta figura va a ir evolucionando.