



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
SECRETARIA DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS DE
POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CON TERMINAL EN CIVIL Y
MERCANTIL

TESIS:

“PROPUESTA DE CREACIÓN DE LA PROCURADURÍA DE
DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL
ESTADO DE PUEBLA”

PRESENTADA COMO REQUISITO PARA OBTENER EL
GRADO DE MAESTRA EN DERECHO CON TERMINAL EN
CIVIL Y MERCANTIL

PRESENTA:

LIC. YOSSELIN CLAVEL ESCALANTE

MATRICULA 215471167

DIRECTORA DE TESIS Y TUTORA CONACYT:
DRA. LUCERITO LUDMILA FLORES SALGADO

PUEBLA, PUEBLA, OCTUBRE 2017

ÍNDICE

Introducción	3
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CONSIDERACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	6
1.1 Antecedentes históricos.	6
1.1.1 La sociedad y la dinámica del cambio.	6
1.1.2. Antecedentes del régimen de propiedad en condominio.	8
1.1.2.2 Francia	10
1.1.2.3 Alemania	12
1.1.2.4 España	13
1.2. La Propiedad	16
1.2.1. La propiedad según la doctrina.	16
1.2.2. Antecedentes del derecho de propiedad.	16
1.2.3. Fundamento legal de la propiedad	17
1.3. La copropiedad	17
1.3.1. La copropiedad según la doctrina.	17
1.3.2. Fundamento legal de la copropiedad	18
1.4. El régimen de propiedad en condominio en la actualidad.	22
1.4.1 Consecuencias del crecimiento poblacional.	22
1.4.1.1 Natalidad y Mortalidad	24
1.4.1.2 Número de habitantes en Puebla	24
1.4.1.3 Distribución poblacional en Puebla	25
1.4.1.4 Densidad	26
1.4.2. Elementos y su constitución del régimen de propiedad en condominio.	30
1.4.2.1 Elementos del régimen de propiedad en condominio.	32
a) Condominio y su clasificación según la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas para el Estado de Puebla.	32
b) Asamblea	34
c) Comité de Administración o Administrador Único	36
d) Escritura constitutiva y reglamento interior	36
1.4.2.2 Su Constitución	37
a) Jurídica	38
b) Técnica	40
c) Municipalización	47
1.4.3. Cultura condominal	49
CAPÍTULO II. CONFLICTOS Y RETOS EN LA ACTUALIDAD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE PUEBLA.	53
2.1 Principales conflictos en la convivencia.	53
a) Interpersonales	57
b) Por incumplimiento de obligaciones.	57
c) Dentro del proceso de elección e integración de comités de administración	58
2.2. Mecanismos de solución de controversias.	58
2.2.1 Mediación y Conciliación	60

a) Mediación	61
b) Conciliación	61
2.2.2 Arbitraje	64
2.3. Eficiencia y eficacia en la solución de conflictos.	66
2.3.1 Eficiencia de la solución de conflictos.	66
2.3.2 Eficacia de la solución de conflictos	67
2.3.3 Eficacia y eficacia en los medios alternativos de solución de conflictos condominales en el municipio de Puebla.	69
2.3.3.1 Conciliación condominal.	70
2.3.3.2 Verificación e Inspección Condominal	73
2.3.3.3 Arbitraje Condominal	75
CAPÍTULO III. FIGURAS PÚBLICAS ANÁLOGAS EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	77
3.1. Instituciones públicas protectoras de derechos en ramos específicos.	77
3.1.1 Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO)	77
3.1.2. Comisión Estatal de Arbitraje Médico (CESAMED)	79
3.2. Figuras públicas análogas en la solución de conflictos condominales.	80
3. 2. 1. La Procuraduría Social de la ciudad de México.	81
3.2.1.1. Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio	82
3.2.2. La Procuraduría Social de Tlalnepantla de Baz del Estado de México.	87
3.3. Legislación de los Estados en el país.	89
Conclusiones	91
Propuestas	95
a) Propuesta de reformas a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla	96
b) Propuesta de reformas de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.	98
c) Decreto de creación de la Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla.	100
d) Propuesta de creación del Reglamento interior de la Procuraduría de Derechos y Obligaciones condominales en el Estado de Puebla	104
Bibliografía	114
Anexos	117

Introducción

La presente investigación tiene como objetivo el estudio de las repercusiones dentro de la sociedad que vive bajo el régimen de propiedad en condominio, desde su constitución hasta el entorno que viven dentro de él, y la ausencia de un órgano público procurador que coadyuve en la solución de sus conflictos.

Por lo tanto, esta investigación aportará información acerca de las consecuencias sociales y jurídicas con las que se enfrentan los condóminos, en el Estado de Puebla, y propondrá la creación de un órgano estatal con facultades suficientes en la problemática planteada.

La hipótesis planteada es contar con un Ente Público, lo suficientemente facultado para procurar la debida constitución y desarrollo de las viviendas establecidas en Régimen de Propiedad en Condominio, a efecto de resolver la problemática constante que viven los individuos sujetos a este sistema.

Esta investigación está conformada de tres capítulos donde queremos demostrar que en materia condominal, existe normativa aplicada para regular su organización y funcionamiento, sin embargo, no existe una autoridad que genere realmente eficiencia y eficacia en la solución de conflictos que se suscitan al interior del condominio, por lo que es procedente que se genere una autoridad rectora en materia condominal, ya que el despliegue de la sociedad en tipo de vivienda se esta desarrollando en condominio, pues es la manera más segura y económica de vivir, por lo que genera derechos y obligaciones que deben ser regulados y observados para el buen funcionamiento de los condominios.

Ahora bien, durante el capítulo uno, lo dedicamos a los antecedentes históricos, donde establecimos la necesidad de las personas para vivir en sociedad, en consecuencia se genera la creación de reglas para la sana convivencia, y la forma de viviendas, de acuerdo al estatus que cada persona sostener económicamente, por lo que desde la antigua Roma, ya se conocía la figura de

régimen de propiedad en condominio, pasando por cada época y países donde sobresale tal figura, así mismo en este capítulo definimos las figuras que conforma un régimen de propiedad en condominio, como son la propiedad, copropiedad, condómino, comité de administración, asamblea, etcétera. Asociado a lo anterior, también hacemos un análisis, del modo de vida que hemos adoptado en la actualidad, derivado del crecimiento poblacional, por consecuencia los espacios para las viviendas se han reducido, generando con esto a que las nuevas familias adquieran viviendas que estén dentro de régimen condominal, obligando a que la convivencia entre las personas con diversidad cultural, educativa y económica, genere conflictos entre los condóminos.

Durante el capítulo dos, se muestra la vida interna de un condominio, desde su organización con las figuras de representación, así como los conflictos más comunes que se suscitan en la vida interna de los condominios; por otro lado en este mismo capítulo, observamos los medios de solución de conflictos que en la actualidad son los medios más utilizados en varias ramas donde surgen conflictos siempre y cuando puedan ser solucionados de manera pacífica y voluntaria; así mismo entrevistamos al personal de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, de la Sindicatura Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, quienes en entrevista nos dan a conocer como llevan a cabo su trabajo para la solución de conflictos condominales al interior del Municipio de Puebla.

En el capítulo tres, investigamos las instituciones públicas que prevén la solución de conflictos en diferentes ramos como son la salud y el comercio, ya que la demanda de la ciudadanía para garantizar sus derechos y obligaciones, es pertinente que haya instituciones especializadas; así mismo, observamos la normativa que se a creado en materia condominal previendo que las autoridades que intervienen para la solución de conflictos la mayoría son del fuero común, donde es bien conocido que la carga de trabajo de estas autoridades es excesiva por lo que da un verdadera ponderación a los derechos condominales.

Por último, en la conclusión y propuesta, hacemos ver que es necesaria tener una figura especializada en materia condominal, ya que las viviendas hoy en

día se construyen en condominio, pues la mancha urbana, y el crecimiento poblacional, ha generado que las viviendas sean económicas y con menos espacio, resguardando la seguridad y previendo un mantenimiento exterior compartido, pues las áreas comunes permite que tengan áreas recreativas dentro del condominio.

Así mismo, en esta investigación se establece la forma que se debería crear y derivar la Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla.

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CONSIDERACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Sumario. I. Antecedentes Históricos. II. La Propiedad. III. La Copropiedad. IV. El régimen de propiedad en condominio en la actualidad.

1.1 Antecedentes históricos.

1.1.1 La sociedad y la dinámica del cambio.

Empecemos por entender la necesidad del hombre para vivir en sociedad, con normas, con líderes, con una organización. Partamos que una de las características naturales del hombre es vivir en sociedad; esto lo han observado diferentes pensadores, como Aristóteles en el siglo IV A.C, o Juan Jacobo Rousseau en el siglo XVIII, en su libro el Contrato Social. Desde que el hombre buscó la ayuda de los hombres, ya sea para cazar, defenderse o reproducirse, surge el ser social.¹

De hecho, desde su época primitiva, por su tendencia natural para la sobrevivencia de la especie, el hombre vivió en pequeñas agrupaciones; se trataba de tribus nómadas, y sólo hace diez mil años, cuando se descubrió la agricultura, el hombre se torna sedentario y se empiezan a formar los primeros pueblos que no son más que agrupaciones mayores de seres humanos, que mediante la mutua cooperación pasan de mejor manera su existencia.

El hombre a diferencia de otros animales sociales produce algo para la sociedad; ese algo es la capacidad de crear, de trabajar para el bien común; es el de producir instrumentos de trabajo que faciliten la labor y obtener más fácilmente sus satisfactores. Surgió así una incipiente división del trabajo, ya que el hombre por sí solo no era capaz de producir todas las cosas que necesitaba y todo el trabajo realizado tenía que ser social por necesidad, unos producían armas, otros

¹ Anda Gutiérrez, Cuauhtémoc, Introducción a las Ciencias Sociales; Ed. Limusa; 4ª ed., México, 2007, p. 10.

cazaban, otros más velaban por la seguridad de la horda, etcétera.

Cuando el hombre pasa de ser un animal solitario y salvaje a ser un animal social, suceden varias cosas que marcan el surgimiento de la sociedad. Hay mucha similitud entre el hombre y varios tipos de animales, ambos forman sociedades, pero existen diferencias muy notables entre ambas, como son las de crear cultura y construir herramientas para el trabajo, mientras las otras construyen sólo por instinto. Las primeras sociedades se construyeron bajo los siguientes principios:²

- a) *Respeto y protección mutua*
- b) *Medio de comunicación común*
- c) *Cultura similar con todos sus símbolos, tradiciones, costumbres, etcétera.*
- d) *Límite geográfico de dominio*

Estos principios nos sirven para comprender de alguna forma las definiciones modernas de la sociedad tales como:

- *Sociedad es la coexistencia humana organizada.*
- *Una sociedad es el agregado organizado de individuos que siguen un mismo modo de vivir.*
- *La unión durable y dinámica entre personas, familias y grupos mediante la comunicación de todos dentro de una misma cultura, para lograr los fines de la vida colectiva, mediante la división del trabajo y los papeles, de acuerdo con la regulación de todas las actividades a través de normas de conducta impuesta bajo el control de una autoridad.*

Todos desempeñamos un papel importante y diverso en la sociedad al relacionarnos en sus diferentes facetas, por ejemplo, el maestro con su grupo de alumnos tiene un papel, con sus compañeros asume otro y con su familia, uno

² Anda Gutiérrez, Cuauhtémoc, Introducción a las Ciencias Sociales; op. cit. p. 12

más; es decir, actúa o desempeña roles diferentes según le corresponde en cada grupo.

Augusto Comte, el fundador de la Sociología, fue el primero en usar la palabra *dinámica* que tomó de la física para hacer ver que la sociedad como organismo vivo que es, está en continuo proceso de cambio como lo está todo el Universo y que los fenómenos sociales se debían estudiar dentro de la *dinámica del cambio*, para la mejor comprensión del proceso histórico, ya que las instituciones, la familia y los modos de producción, están sufriendo continuas alteraciones.³

1.1.2. Antecedentes del régimen de propiedad en condominio.

Ahora bien, la figura del Régimen de Propiedad en Condominio, se expone según Niebuhr, en su libro Historia de Roma, desde la propia legislación romana, al permitirse a los plebeyos en el Monte Aventino construir edificios en el suelo común, dividiéndose las propiedades a través de los pisos, esto según diversos tratadistas, no constituía un sistema de propiedad por planos horizontales, para López Domínguez⁴ “la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino no configura un Instituto distinto del derecho real de superficie si no sabemos si el suelo también les correspondía, si no pagaban canon, si no estaban obligados a la restitución”.

1.1.2.1 Roma

De igual forma, existen afirmaciones que el Derecho Romano conoció de la división de la propiedad de manera horizontal (por pisos), en tres obras del Digesto:

- a) El primero de Papiano, el cual en su contenido establecía que tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos

³ Lauber Jean, Auguste Comte; Sociologie, Revista de Metodología de las Ciencias Sociales, núm. 16, julio-diciembre, año 2008, Universidad Nacional de Educación a Distancia Madrid. España. pp. 43-58

⁴ Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, Ed. Porrúa, 3ª ed., México, 2016, p. 10

personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo podría ser de los dos, de tal forma que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuviera dentro de la otra parte.

- b) El primero de Papiniano, contemplaba la posibilidad de que si alguien transmite parte de unas casas o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así prodiviso, transmitió la parte, se le puede a uno y a otro imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, en la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tiene por dos casas.⁵
- c) Dentro de su segundo texto, Ulpiano, afirma que si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto *uti possidetis* puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo, porque siempre la superficie sede al suelo. Más si el cenáculo tuviese acceso por sitio público, dice Leabón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta, sino aquel cuya casa estuviere sobre tal cripta.⁶

De textos expuestos, se parte de la premisa y coincidencia en los tres casos de la división de una propiedad en diversas casas, lo que constituye derechos de propiedad distintos, siempre y cuando cada una de estas en su división cuenten con la autonomía suficiente para su debido uso, sin que exista compromiso o concatenación una de la otra, que obligase a la constitución de una servidumbre.

Resulta dable referir que la propiedad en su origen era de carácter colectiva, esto es se le atribuía la titularidad a las tribus, para Araujo Pandal⁷ antes de la

⁵ Idem

⁶ Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit. p. 10

⁷ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo., El Condominio su constitución, compraventa y administración, Ed. Trillas, 1° ed., México, 2002, p.15

Revolución Francesa la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes, En Grenoble porque la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos, lo que generaba que varias familias en una misma superficie horizontal erigieran su propiedad.

A finales del siglo XIX, en Francia, Alemania y España, el desarrollo de la propiedad horizontal fue un punto toral de dichos países; dentro del código de Napoleón de 1804, en Francia se establece dicha figura de edificación, situación que fue replicada en países latinos, como es el caso México fue replicada; para el caso de Alemania porque fue el máximo opositor durante muchos años, su criterio prohibitivo de la Institución, finalmente España debido a que sus derecho, fue durante la Colonia la legislación vigente en nuestro país.

1.1.2.2 Francia

Ahora bien, a continuación desarrollaremos una breve reseña de cómo estos conceptos se expresaron en estos tres países, mismo que pueden ser considerados incluyentes en el mismo.

FRANCIA: El Derecho Francés de la época se caracterizó por ser consuetudinario, “rigiendo uniformemente sin distinción de razas, a todos los domicilios de la ciudad en el lugar. Así pues, a las leyes personales sucediendo las costumbres territoriales. En un principio las costumbres fueron sólo leyes que el uso ha establecido, y que son conservadas sin escribir por un alarga tradición”⁸.

En estas costumbres, se encuentra expresiones posibles de este tipo de propiedad privada, y al momento de la redacción de las normas quedo plasmada en ellas:

➤ *Artículo CCLVVII (215 de la primitiva redacción), de la costumbre de Orléans⁹, “Si una casa está dividida de tal manera que una tiene el alto y otra el bajo, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta, junto con el del primer piso; y el que tiene el alto*

⁸ Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit., p.20

⁹ Pothier, Robert Joseph. Oeuvres publiées par M. Siffrein, Tomo 16, “Coutumes D’Orléans”, Paris, 1813, pp. 188 y 189.

está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreteras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas.”

➤ *Artículo 116 de la costumbre de Auxerres¹⁰ “Entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja y a la otra la de encima, aquél, a quien a que pertenece la parte baja está obligado a mantener todo a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se puede sostener encima y está obligado hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamesa; y el que tiene la parte de encima está obligado hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldodar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño...”*

Finalmente, la historia en Francia consagra la figura de la copropiedad en tres ciudades fundamentalistas, esto específicamente durante el siglo XVIII, Grenoble, Nantes y Rennes:¹¹

- a) GEROBLE: Fue durante mucho tiempo el dominio de elección de la copropiedad, en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas, lo que obligo, debido a la delimitación territorial a la construcción a lo alto y a la división de casas por pisos, la naturaleza jurídica de estas propiedades se plasmaba en un contrato muy antiguo y corriente en el delfinado, el cual se le denominaba, el contrato “de albergue”, el cual era un tipo de arrendamiento de alta duración susceptible de ser transmitido por venta, donación, sucesión etc.

¹⁰ Thévenot, Roger., La Copropriete er la problema du Logement, Paris, 1954, p. 25.

¹¹ Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit., p.20

- b) NANTES: La división de casas por pisos, fue reglamentada debido a su alta influencia en el desarrollo habitacional, esto a través de la costumbre escrita local (uso de Nantes).
- c) RENNES: Derivado de un incidente con fuego que destruyó treinta y dos calles y ochocientas cincuenta casas, el 22 de diciembre de 1720, afectando a un total de ocho mil familias, las cuales se quedaron sin donde vivir, lo que provocó una reagrupación de los habitantes, los cuales organizados reconstruyeron casas con gastos comunes; cada uno de ellos llegaba hacer propietario de un piso o de una fracción de la casa en proporción de su propia aportación.

1.1.2.3 Alemania

El antiguo derecho germánico regía el principio de accesión; los materiales con los cuales se construían las casas eran fáciles de cambiar de posición, por lo cual el dueño del terreno a su vez era el dueño de la edificación, aunque esta fuera movida de posición tal situación prevalecía.

Desde el siglo XII, encontramos en las poblaciones alemanas el derecho de albergue y la construcción en pisos y habitaciones con varias nomenclaturas, mismas que reflejaban una distribución clara del dominio, consagrada más por temas estratégicos y prácticos que por un propio instrumento o idea jurídica, lo que chocaba con la idea normativa de los romanos acerca de la propiedad.¹²

Debates interminables entre los jurisconsultos romanos y germanos se propiciaron por esta institución durante el siglo XIX, por un lado se decía que la propiedad entre pisos era una incongruencia jurídica, situación que el derecho germánico solo catalogo como una regla positiva del derecho clásico y afirmaron la existencia en las legislaciones alemanas de una propiedad sobre los edificios y sobre las porciones de los mismos horizontalmente detenidas.

El Código Civil Alemán, contravino de manera dramática los preceptos germánicos ya que al definir la cosa, determinó que la misma no podría ser objeto

¹² Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit., p. 22

de derechos independientes “*artículo 94 son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios*”, aún más en el texto del cuerpo de leyes, consideramos demasiado primitivo, no permitía la limitación del derecho de superficie a un aparte del edificio, en particular a un piso. Solamente un pequeño esbozo del concepto quedo a salvo, esto bajo disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos, así como se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.¹³

Martin Wolff, en su libro Derecho de Cosas, establece las siguientes consideraciones en el tópico:

- *Existan derechos en la historia que reconocían una propiedad de pisos. (derecho alemán antiguo)*
- *Los pisos de una casa pueden ser propiedad de distintas personas.*
- *Existían propiedades comunes sobre las áreas de servicio (escaleras, buharillas y cimientos).*

Sólo el derecho territorial puede crearse copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los deferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio, pero ningún estado hizo uso de esa facultad.

1.1.2.4 España

En la obra “Las siete partidas del sabio Rey Don Alfonso IX”, estableció el siguiente fragmento:

“Torre o casa, u otro edificio aviendo muchos aparceros de so vena si estuviere mal para de guisa que se quisiera caer, e alguno de los aparceros la manda a labrar a reparar de lo suyo en nome del e de

¹³ González y Martínez, Jerónimo., El Derecho Real de Superficie, publicado en Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, España, 1948, p. 123

*sus compañeros fagiendogelo saber primeramente
tenudos sos todos los otros cada uno por su parte de
tórnarle las misiones que dependio a pro de aquel
lugar...”*

Del texto intacto se advierte la posibilidad de que una propiedad tuviese varios propietarios, así como la determinación u obligación de conservación y sostenimiento, como lo dice Borja Martínez en su obra, “El Régimen de Propiedad en Condominio, Estudio Jurídico y Regulación Legal”¹⁴, en esta disposición se trata de un caso de copropiedad.

Para algunos existe la posibilidad que el siglo XVII se hablara de la propiedad por pisos, aunque estos eran casos aislados a la generalidad de las casas, ahora bien dentro del Código de Napoleón se reglamentó este concepto al establecer la palabra “Edificio”; la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, tomando como referencia el término dentro del Código Civil se inclinó de manera unánime, a considerar la propiedad por pisos, como una simple copropiedad.

Ahora bien, en Latinoamérica esta figura tiene una clara influencia de países europeos, como es el caso de Colombia donde a pesar de las similitudes con el Código de Napoleón no contempló el tema de la propiedad horizontal, o que propició la falta de regulación de aquellos inmuebles que se encontraban divididos por pisos, fue hasta fines del siglo XIX, en donde se incluyó este concepto en un proyecto de reforma al propio Código Civil, preceptos que fueron rescatados de la legislación española, los cuales tuvieron una vigencia sustancialmente corta al ser retirados de la misma norma sin la posibilidad de volver a ser incluidos.

Como es común, el crecimiento urbano vertiginoso provoca la edificación de inmuebles de manera horizontal, hecho que aconteció en la Colombia de 1940, lo que llevó a que en 1946, se presentara un proyecto de ley sobre la propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio, ley que tampoco pudo convertirse en Ley de la República.

¹⁴ Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit., p. 30

Fue en 1948 cuando derivado de los sucesos acontecidos el 9 de abril en donde hubo una grave destrucción en la capital Colombiana, el Gobierno de la República expidió el decreto 1286 de 1948, la cual impulsaba las construcciones de varios pisos para reemplazar las afectadas.

En una retrospectiva general, hemos observado que el desarrollo horizontal, tiene su expresión o causa de manera general en la reducción de espacios y el crecimiento urbano, aunque en algunos casos como Colombia y Francia, este tipo de edificaciones fue sugerida para poder recuperarse de debacles inmobiliarios, ya sea por cuestiones de la propia naturaleza, como de los propios actos destructivos del ser humano.

1.1.2.5 México

En México, la expresión del desarrollo horizontal, tiene una gran influencia con el derecho Español y el Propio Francés, aunque también en el México colonial, se caracterizaba por grandes extensiones de tierra y un bajo índice poblacional, lo que no insidía en el legislador para establecer una reglamentación al respecto, esto cambió en el primer código civil de 1870, en donde se ocupa por primera vez del caso de los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, este Código como lo hemos referido tuvo una gran influencia del Código Francés, es en su artículo 1120, en donde se refiere a que “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deban contribuir a las obras necesarias.

1ª Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción del valor de sus piso.

2ª Cada propietario costeara el valor de su piso

3ª El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios

4ª La escalera que conduce al piso primero, se costeará en prorrata entre todos, excepto el dueño del piso de abajo... ”.

El artículo en estudio, es un reflejo semántico del similar 664 del código civil francés; dicha disposición fue replicada en diversos códigos civiles en México, como el de 1884 y con modificaciones irrelevantes en el de 1928.

1.2. La Propiedad

Debemos entender a la propiedad, como la facultad o el derecho de poseer algo que resulta objeto de dominio, esto es, el poder jurídico completo de una persona sobre algo, a lo que se le denomina el derecho real sobre una cosa.¹⁵

Ahora bien, la Comisión Nacional de Derechos Humanos (CNDH)¹⁶, nos señala que el derecho de propiedad *“es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley. Dicho derecho será protegido por el Estado, por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.”*

1.2.1. La propiedad según la doctrina.

Nos refieren que la propiedad, es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero¹⁷, por lo que es la relación normal entre el hombre y las cosas.

1.2.2. Antecedentes del derecho de propiedad.

La propiedad vista como el derecho real por excelencia, tiene su génesis desde los inicios de la humanidad sujeta a un régimen jurídico, el establecimiento de asentamientos humanos y la determinación de contribuciones por la ocupación de espacios para habitar, constituyen las causas fundamentales para llevar a cabo la regulación de la propiedad privada y en consecuencia un reflejo en la evolución histórica de la sociedad. En la antigua Roma se considera a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto, toda la satisfacción que se pudiera proporcionar.

¹⁵ Cervantes Arce, José., De los Bienes, Ed. Porrúa, México, 2002, p.115

¹⁶ Comisión Nacional de Derechos Humanos, http://www.cndh.org.mx/Derecho_Propiedad. Consultada el 30 de mayo de 2017

¹⁷ De Piña, Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, 37ª ed., México., 1984.

1.2.3. Fundamento legal de la propiedad

Desde el punto del derecho vigente la propiedad es avistada, desde un enfoque al derecho de esta, el Código sustantivo Civil en el Estado de Puebla, sostiene, que:

“Artículo 772.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.”¹⁸

1.3. La copropiedad

1.3.1. La copropiedad según la doctrina.

La Copropiedad es vista desde diversas aristas por los juristas, teniendo como punto de partida el concepto de propiedad, sólo que visto desde una pluralidad de individuos, que coligen en un mismo derecho real, perfectamente identificado en fracciones, porcentajes o derechos.

- a) Para Bonnacase, el término de copropiedad indica *“un derecho real perteneciente colectivamente a varios, sobre una sola y misma cosa individualizada”¹⁹*.
- b) Aurelian Ionasco, la copropiedad *“sólo se refiere solamente a las cosas materiales susceptibles de propiedad, es decir, no visualiza la propiedad colectiva sin que la cosa divisible pueda ser sujeto de propiedad”²⁰*.
- c) Somarriva, afirma que, *“cuando la indivisión recae sobre el dominio de una cosa singular, recibe el nombre de copropiedad; La indivisión o comunidad supone, entonces, que existe pluralidad de titulares del derecho en una universalidad”²¹*.

¹⁸ Código Civil en el Estado de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx, consultado el 2 de febrero de 2017

¹⁹ Silva S, Enrique., Acciones, actos y contratos sobre cuota, Ed. Jurídica de Chile, 2ª ed., Chile, 1970, pp. 15-26

²⁰ Idem

²¹ Idem

La copropiedad no está limitada al derecho de propiedad, sino a cualquier otro derecho real. No se aplican las reglas de la copropiedad a los derechos personales, pues estos se rigen por las normas que regulan las obligaciones mancomunadas y solidarias. Los copropietarios tienen en principio un derecho indiviso, lo que significa que mientras dura la copropiedad, no se da división material del bien, objeto indirecto del derecho.

En este punto se aplica el principio de que los copropietarios no están obligados a la indivisión, el principio establece como excepción los casos en los que el legislador considera que la copropiedad es forzosa en virtud de la naturaleza del bien. En nuestro medio, son copropiedades forzosas el muro medianero y las partes comunes de un inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio.

Los copropietarios pueden disponer de la cosa o derecho común siempre que exista unanimidad, excepto el caso de la copropiedad sobre buques en donde se requiere mayoría especial.

El Dr. Jesús Bugeda Lanzas, expone que, *“en este caso no existirán dos comunidades distintas:*

- *La que se refiere al apartamento en sí, limitada a sus propietarios, en el orden interno; y sujetándose en el externo a la horizontalidad de que forma parte.*
- *Y aquella otra en la que participan los titulares en cuestión, aunque desde luego, figurando como uno solo, con los restantes de otros apartamentos en el disfrute y uso de los elementos comunes”*²².

1.3.2. Fundamento legal de la copropiedad

Diversos cuerpos normativos, prevén la figura de la copropiedad bajo diversos elementos y aplicaciones, en el presente trabajo fijaremos el análisis de manera específica en el ámbito federal a través del Código Sustantivo Federal, y en

²² Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit., p. 43

el ámbito local, en la Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio ara el Estado De Puebla.

La legislación Federal en materia civil, conceptualiza a la copropiedad en su arábigo 938 el cual expone:

“Artículo 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”²³

Por lo que respecta a los derechos y obligaciones de los propietarios comunes, los numerales 944 al 950, establecen:

“Artículo 944.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.”²⁴

Artículo 945.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

Artículo 946.- Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Artículo 947.- Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

Artículo 948.- Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.

Artículo 949.- Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Artículo 950.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuá que le corresponda y la de sus frutos y utilidades,

²³ Código Civil Federal, http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf , consultado el 8 de febrero de 2017

²⁴ Idem Artículos 944 - 950

pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.”

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla²⁵ en su Capítulo Noveno, desarrolla jurídicamente la figura en análisis, definiendo a la misma como:

“Artículo 1081.- Hay copropiedad cuando uno o más bienes pertenecen pro indiviso a dos o más personas.”

De igual forma el numeral 1087, establece la forma de administración de estas propiedades colectivas a razón de:

“Artículo 1087.- La administración del bien común se rige por las siguientes reglas:

I.- Serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copropietarios;

II.- Para que haya mayoría se necesita que ésta sea de copropietarios y de intereses;

III.- Si no hubiere mayoría, el Juez, oyendo a los interesados, resolverá lo que deba hacerse dentro de lo propuesto por ellos;

IV.- Cuando una parte cierta y determinada del bien pertenezca exclusivamente a un propietario, y otra parte fuere común a dos o más copropietarios, sólo a ésta serán aplicables las fracciones anteriores.”

Siguiendo con el análisis del cuerpo de leyes y la figura de la Copropiedad, la legislación local establece como causas de extinción de ésta:

“Artículo 1113.- La copropiedad cesa:

I.- Por la división del bien común;

II.- Por la destrucción o pérdida del bien objeto de ella;

²⁵ Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx, consultado el 5 de febrero de 2017

III.- Por la enajenación del mismo bien; y

IV.- Por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”

Finalmente, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, invoca la figura de la copropiedad en sus numerales 5, 17 y 22, en los cuales se enuncia:²⁶

“Artículo 5.- El régimen de propiedad en condominio se constituye:

I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

II.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, y que entre otros le dé un uso habitacional, de abasto, comercio o servicios, industrial o agroindustrial o mixtos, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible; y

IV.- Cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia.

²⁶ Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx, consultado el 5 de febrero de 2017

Artículo 17.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e Indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 22.- Los techos, pisos entre dos altos o secciones de éstos, que pertenezcan a distintos condóminos, las divisiones o muros que los separen entre sí y las instalaciones o aparatos destinados para ellos, serán de copropiedad de dichos condóminos quienes harán los gastos de conservación y reparación que requieran aquéllos.

1.4. El régimen de propiedad en condominio en la actualidad.

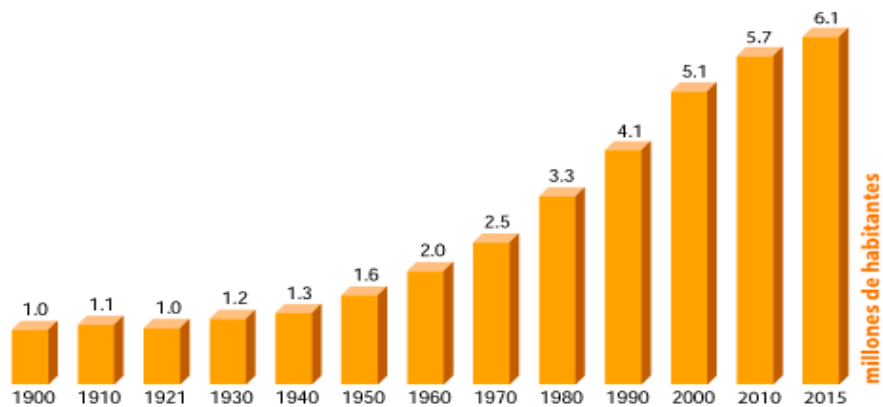
1.4.1 Consecuencias del crecimiento poblacional.

El crecimiento de la población es un fenómeno social concurrente en el mundo, lo que colige en la necesidad de crear ciudades dinámicas y autosustentables; buscar una manera distinta de desarrollos que propicien la solución de déficit de espacios dignos con características habitacionales.

En Puebla el fenómeno de crecimiento poblacional no es ajeno; los censos realizados de 1900 a 2010, así como la Encuesta Intercensal en 2015, muestran el crecimiento de la población, tal como se advierte en la siguiente gráfica.²⁷

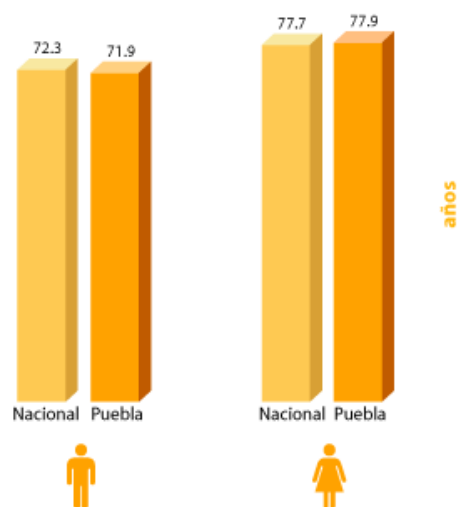
²⁷ www.inegi.org.mx Consultado el 24 de enero de 2017.

Población total del estado de Puebla (1900 - 2015)



Gráfica consultada en la página: www.inegi.org.mx

Tal como es de observarse, de 1900 al 2010, la cantidad de habitantes en Puebla es casi seis veces mayor, de 1970 a 1980, la entidad vivió el fenómeno conocido como explosión demográfica. Ahora bien, atendiendo el factor de crecimiento, resulta total concatenarlo con la esperanza de vida, esto con el fin de obtener un indicador cierto de la densidad promedio en la actualidad, esto es, tal como se observa la gráfica inmediata: las barras amarillas muestran el promedio de esperanza de vida en el 2015, para mujeres y hombres en la República Mexicana, las anaranjadas representan el mismo dato, pero de Puebla.



Gráfica consultada en la página:
www.inegi.org.mx

INEGI. Mortalidad. Esperanza de vida al nacimiento por entidad federativa y sexo, 2010 a 2015. [Consultar](#)

1.4.1.1 Natalidad y Mortalidad

Como un referente importante y buscando aplicar un indicador que mida de manera cuantitativa el crecimiento poblacional, que en Puebla ha suscitado, resulta importante el tomar en cuenta dos variables que como base aritmética nos darán un resultado cierto en el tópico poblacional, esto es, concatenar el número de nacimientos en contraste con el número de fallecimientos acontecidos; de la investigación que hemos realizados para 2013 en Puebla se registraron:

De los datos arrojados en la gráfica se advierte de manera contundente que existe un alto índice de nacimientos, en comparación con los decesos en el mismo periodo, lo que constituye en un 75% más nacimientos que muertes, lo que podría considerarse en un universo poblacional, como un porcentaje base en el crecimiento de la población, esto es, que en 2013 nacieron 75% más de las personas que fallecieron.²⁸

1.4.1.2 Número de habitantes en Puebla

Para 2015 en Puebla se contaba con un total de 6 millones 168 mil 883 habitantes, lo que refleja un incremento alarmante en relación con años anteriores, generando un comportamiento constante de crecimiento, que difícilmente puede ser previsto o planeado por los programas urbanos de carácter municipal, de lo cual no debemos soslayar el hecho que este factor incide de manera importante en un desorden habitacional que ha provocado la proliferación de asentamientos irregulares en espacios no propicios para el desarrollo habitacional, situación que nos transpola a los primero antecedentes de urbanización que en el capítulo correspondiente hemos referido y que a manera de analógica hoy traemos a estos hechos facticos.



Imagen de la página:

www.inegi.org.mx

²⁸ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, www.inegi.org.mx, consultado el 8 de febrero de 2017

Esto es, si en la antigüedad los moradores de las ciudades amuralladas, habitadas por desastres naturales o con poca extensión territorial, buscar alternativas a través de la creación de propiedades por piso, en la actualidad no es ajena dicho evento, esto es, los urbanistas modernos han coincidido en la necesidad de aprovechar las limitadas extensiones territoriales aun urbanizables a través de propiedades condominales que propician eficientar dichos espacios y generar una mejor calidad de vida, resultando inconcuso criticar o anteponerse a la creación de este tipo de desarrollos habitacionales, en consideración a la alarmante situación que en materia de expropiación demográfica, adolece en nuestra ciudad.

Lugar a nivel nacional	Entidad Federativa	Habitantes (año 2015)
	Estados Unidos Mexicanos	119 530 753
1	México	16 187 608
2	Ciudad de México	8 918 653
3	Veracruz de Ignacio de la Llave	8 112 505
4	Jalisco	7 844 830
5	Puebla >>>	6 168 883
6	Guanajuato	5 853 677
7	Chiapas	5 217 908
8	Nuevo León	5 119 504
9	Michoacán de Ocampo	4 584 471
10	Oaxaca	3 967 889

PUEBLA OCUPA EL LUGAR 5 A NIVEL NACIONAL POR SU NÚMERO DE HABITANTES

Tabla consultada en la página: www.inegi.org.mx

1.4.1.3 Distribución poblacional en Puebla

Una situación recurrente que sucede especialmente en países latinoamericanos, es la migración de personas del campo a la ciudades, esto, bajo ideas de mejorar la calidad de vida, acceder a mayores servicios públicos, mejor empleo, servicios de salud más eficientes e instituciones educativas mejor equipadas; tal como lo reza la carta de los derechos de la ciudad, de la hoy Ciudad de México, la cual de manera análoga se aplica a nuestra Ciudad, todo habitante de una urbe debe de gozar de los más elementales derechos de uso, vistos a

manera de servicios públicos primarios, situación que difícilmente se puede visualizar en zonas rurales, siendo este el factor común de migración, por lo que siguiendo con un ejercicio aritmético indicativos, debemos sumar al fenómeno de mortandad versus nacimiento, el ya referido fenómeno de migración, el cual atenta directamente a la expansión poblacional que se vive en las ciudades, situación que colige en la necesidad de la creación de mayores espacios habitacionales, verbigracia de un fundamental derecho a la Ciudad.

Lo cual no debemos ver como una simple suposición o percepción de la suscrita, y atendiendo a los datos arrojados de la investigación documental, se encontró que en Puebla el 72% de la población radica en zonas urbanas y el 28% restante en zonas rurales, datos que demuestran las manifestaciones vertidas en el presente punto.

72% de la población
es urbana



28%
rural



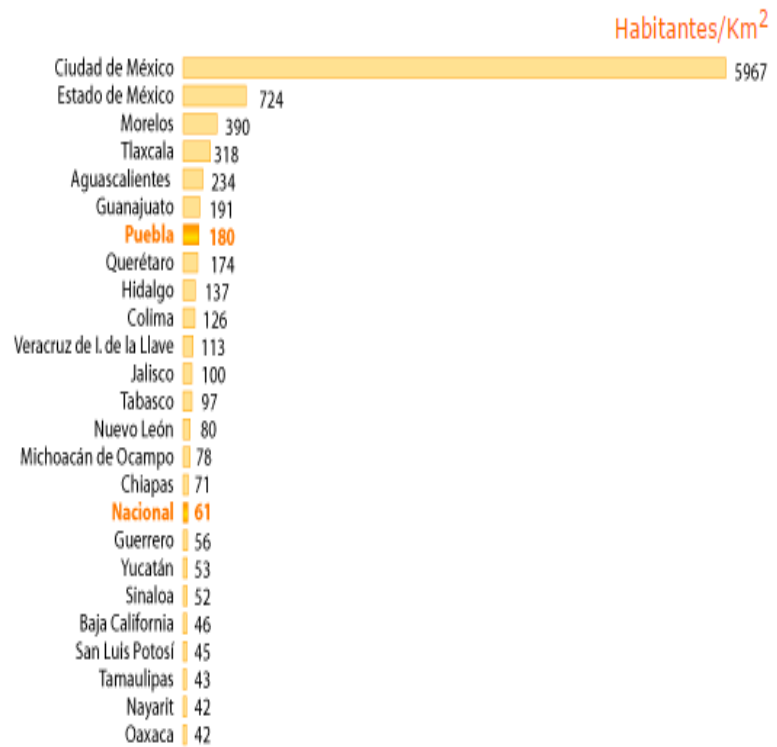
Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. página: www.inegi.org.mx

1.4.1.4 Densidad

Un factor importante en el rubro habitacional en Puebla , y que de alguna manera se correlaciona de manera sólida a nuestro tema es la densidad poblacional con relación a metros cuadrados, lo que deduce el tipo de desarrollos que hoy se ponderan, esto es, bajo un ejercicio aritmético simple podemos concluir que a mayor densidad poblacional por espacio en metro cuadrado, son mayor el número de casas en dicho polígono, lo que presume la existencia de una

diversificación de viviendas por piso y desarrollos cerrados, ambos bajo el régimen de propiedad en condominio. Al 2015, en promedio en el estado de Puebla vivían:

**180 PERSONAS
POR KILÓMETRO
CUADRADO**



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010-2015. Página: www.inegi.org.mx

De la gráfica anterior, vale la pena resaltar dos elementos de análisis; el primero respecto de que Puebla ocupa el séptimo lugar en densidad poblacional, así como, se encuentra muy por encima de la media nacional que es de 61 habitantes por kilómetro cuadrado, situación que fragmenta la hipótesis de que en los desarrollos condominales, han tenido su cauce de manera importante en nuestro Estado.²⁹

Para 2015 en Puebla, había un total de 1 millón 553 mil 451 viviendas particulares, de este dato refleja con claridad la existencia de un numeroso desarrollo habitacional que ha obligado a los desarrolladores y a las propias autoridades a construir y reglamentar respectivamente desarrollos habitacionales

²⁹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, www.inegi.org.mx, consultado el 8 de febrero de 2017

en régimen de propiedad en condominio, siendo al día de hoy la máxima expresión por mucho de la nueva vivienda urbana, y no solo privativo a la capital del Estado, sino ciudades como Tehuacán, San Andrés y Pedro Cholula, San Martín Texmelucan, Cuautlancingo, Huejotzingo, entre otros donde se ha generado este fenómeno.

De todas las cifras arrojadas en la presente investigación, las mismas resultan coincidente y conducentes al fenómeno que polariza el crecimiento urbano en las ciudades, lo que se ha dejado de ver como un elemento aislado o poco importante, ya que como en su momento aconteció en la historia de la humanidad el dinamismo del comportamiento poblacional, ha propiciado la generación de estructuras inmobiliarias poli habitacionales, que resuelven la problemática ocupacional en zonas catalogadas como habitacionales.

Retomando la figura del derecho a la ciudad, diagnosticado dentro de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, dentro del Foro Social de las Américas (Quito, Ecuador/Julio 2004); Foro Mundial Urbano (Barceló, España, Octubre 2004), Foro Social Mundial (Porto Alegre, Brasil, Enero 2005), y revisión previa a Barcelona (Septiembre 2005); el Estado como ente garante en proporcionar el derecho a la vivienda digna, debe en todo momento evitar la proliferación de asentamientos humanos irregulares; hecho que no ha sido cumplimentado en Puebla, ya que lamentablemente y sujeción al análisis normativo realizado en los cuerpos normativos estatales y municipales, se advierte la posibilidad de llevar a cabo el reconocimiento e incorporación al desarrollo urbano sustentable de colonias considerados como irregulares (aquella no previstas en la carta urbana), de lo anterior resulta alarmante que la Ley hoy pretenda corregir omisiones de la autoridad garantista a lo cual no solamente debemos enfocar la lectura en una cuestión de carácter legislativa, lo cual sería simplista y dogmático, sino debemos ampliar el espectro de análisis, al concluir que necesariamente se darán consecuencias tanto inmediatas como a mediano y largo plazo al momento de incorporar sendas extensiones territoriales, cuando estas bajo un irrestricto diagnóstico, seguido de una debida planeación no fueron contempladas por los urbanistas del Estado, lo que genera una grave probabilidad de un desorden habitacional, lo que conllevará al desabasto de servicios públicos básicos, como lo

es la red hídrica, el sistema de drenaje y saneamiento, el transporte público, pavimentación entre otros.

Bajo la argumentación vertida en el párrafo que antecede, sumado a los datos estadísticos emitidos por la instancia gubernamental facultada, insistimos en que el modelo habitacional de pisos y de espacios cerrados, constituye la herramienta de solución de la grave contingencia habitacional que se suscita en Puebla, por lo que la materia de la presente tesis conlleva a justificar el desarrollo exponencial de estas construcciones y en consecuencia al reconocer que hoy es una realidad un no un proyecto, nos conduce a diagnosticar a través de esta acción positiva los elementos de contraste que se suscitan en esta íntima correlación ciudadana, sus consecuencias e impactos en la sociedad poblana.

En el aspecto mediático el tema no es ajeno, ya que en diversos medios de comunicación se ha llegado a informar o a documentar la problemática que de manera lasciva atenta al debido desarrollo humano de nuestro Estado, comentarios como que el crecimiento poblacional ha originado la construcción desmedida de conjuntos habitacionales en la zona metropolitana de Puebla. El problema es que en muchos de estas nuevas viviendas se llega a carecer de los servicios básicos como agua potable, transporte público, escuelas o servicios de salud cercanos, lo que hace que al final el costo económico y de calidad de vida sea desfavorable.

“Para empezar es que los servicios básicos no están adecuados para de repente recibir una sobrecarga de usuarios, se empieza a presentar problemas de surtido de agua potable, la recolección de basura, en la parte de alumbrado público, pavimentación incluso cuestiones como seguridad”, indicó Alejandro Pérez, Villaseñor, Urbanista.³⁰

Estos conjuntos tanto de interés social como residenciales se han venido construyendo sin una planeación a largo plazo. Estar alejados de las cabeceras municipales no debería ser un problema si se contara con la logística adecuada de contar con los servicios de una manera eficiente.

³⁰ Rueda Alberto, Efectos del Desmedido Crecimiento de la Población <http://www.televisapuebla.tv/noticias/13707-efectos-del-desmedido-crecimiento-de-la-poblacion>. Consultado el 6 de febrero de 2017.

1.4.2. Elementos y su constitución del régimen de propiedad en condominio.

El explosivo crecimiento de la población ha producido un desequilibrio en relación con los recursos que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades de sus gobernados, ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población³¹. Después de estudiar los antecedentes, debemos entender cada uno de las piezas que conforma el régimen condominal, para lo cual iremos disgregando cada uno de ellos, empezando por el concepto de régimen de propiedad que es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar, y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.³²

Ahora bien, mediante el impulso al régimen de propiedad en condominio que se lleva a cabo cuando se desea convertir una propiedad en varios inmuebles susceptibles de aprovechamiento individual, bajo el concepto de condominio, ya sea horizontal o vertical, de tal forma que todas las propiedades del mismo estarán sujetas a un reglamento, cuotas de mantenimiento, etc.³³

En cuanto a lo que nos establece la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el estado de Puebla, que este sistema se constituye y existen diferentes inmuebles como son departamentos, viviendas, locales, etc., cuando existen los siguientes supuestos:

- *Construidos dentro de un inmueble con partes de uso común permanezcan a distintos propietarios o siendo de los mismos propietarios, se le dé un uso diferente o privado a cada uno.*
- *Que cuente con elementos comunes e individuales, cuya propiedad privada se reserve en los términos*

³¹ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. De Condominio, Ed.Trillas, 6ª ed., México, 2012, p. 86

³² Código Civil del Estado de Puebla. Véase Artículo 830, www.congresopuebla.gob.mx, consultado el 5 de febrero de 2017

³³ www.notariocinco.mx/serv_propiedad_condominio.html / Cuernavaca, Morelos/ consultado 13 de febrero de 2017.

anteriores, se destinen a la enajenación de personas distintas.

- Cuando exista un elemento común de propiedad privada indivisible.

- Cuando el propietario(s), de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles.

En concreto en su artículo 3º de ley condominal en el Estado de Puebla, señalada con antelación que *“Se considera régimen de propiedad en condominio, aquél que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.”*³⁴

Por lo que damos paso a la copropiedad, que se da en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Para que pueda darse la división de departamentos, es requisito esencial que la división que se lleve a cabo sea orgánica; es decir el departamento debe presentar cierto grado de sustantividad e independencia con relación a los demás, para que pueda ser objeto de un derecho de propiedad independiente.³⁵

*“La naturaleza de la copropiedad inmobiliaria por la existencia de una persona colectiva o jurídica, cuya infraestructura está formada por los propietarios de las diferentes unidades que componen el condominio”*³⁶. En cuanto a nuestro código civil para el estado de Puebla en su artículo 1081, que a la letra dice: *“Hay copropiedad*

³⁴ Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx, consultado el 5 de febrero de 2017

³⁵ Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, op. cit., p.133

³⁶ Figueroa Valdés, José Manuel. Copropiedad Inmobiliaria, Ed. Jurídica de Chile, Chile, 1998, p. 126

cuando uno o más bienes pertenecen pro indiviso a dos o más personas”.

De lo anterior, destacamos que cuando se adquiere una propiedad bajo el régimen condominal, estamos adquiriendo un bien inmueble propio y exclusivo, siendo parte de nuestro patrimonio, pero también es cierto que como parte de nuestro patrimonio esta la copropiedad como uso exclusivo del condominio tales como estacionamientos, cuarto de tendido, áreas comunes o cualquier servicio que pudiera formar parte de los bienes y áreas de uso común, cuya responsabilidad recae en los condóminos que forma parte del mismo. Por lo que es importante dejar en claro cada una de las figuras que conforma a este sistema, que si bien no es nuevo en nuestro modo de vida, es el futuro de los nuevos diseños de ciudades con alta demanda de vivienda, derivado del desarrollo de la mancha urbana, nos vemos obligados a adaptar regímenes que proclaman una sana convivencia humana.

1.4.2.1 Elementos del régimen de propiedad en condominio.

Individualizando los elementos de este régimen, empecemos por:

a) Condominio y su clasificación según la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas para el Estado de Puebla.

El condominio que es aquel sistema jurídico en que coexisten, un derecho singular exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divide un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.

En el reglamento para el municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, en su artículo 3º fracción VI, establece que un condominio es el grupo de departamentos, viviendas, casa, locales comerciales o de prestación de servicios, bodegas, naves industriales

o cualquier tipo de inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta(...), de lo cual destacamos que es la forma física de edificación, donde se regirá por las personas que permanecerán en inmueble, aprovechando su estructura para su beneficio, para lo cual estas personas tomarán el nombre de condóminos.

La figura del condómino es aquella personas física o moral que se encuentre en posesión de una unidad de propiedad exclusiva y una propiedad común, teniendo a su cargo derechos y obligaciones, que perduraran mientras se encuentren ocupando el espacio bajo el sistema condominal; siendo la pieza clave que genera el movimiento que se desarrolla alrededor del condominio, y quien da la pauta para que se realicen las acciones que dan pie a una sana convivencia, o aun total fracaso, por las diferencias que pudieran detonar conflictos; esta figura del condómino la podemos comparar a la del Estado, con un “sistema democrático”, en el cual depende de las decisiones de cada uno de los ciudadanos la elección de sus representantes, ya que en este régimen condominal existe la figura de la Asamblea.³⁷

Ahora bien, la clasificación de condominios que los cuerpos normativos establecen para su debida construcción, para lo cual los artículos 7 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, y 43 y 44 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas establecen la siguiente clasificación:

TIPOS DE CONDOMINIO ATENDIENDO SU ESTRUCTURA

- **Condominio vertical.-** Es aquél edificado en varios niveles, en un solo terreno común, con unidades de propiedad exclusiva con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble;
- **Condominio horizontal.-** Es aquél que se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros; o el que se desarrolla sobre un terreno o inmueble con equipamiento e infraestructura urbana teniendo el condómino en ambos casos, derecho de uso en la unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad en las demás áreas comunes.
- **Condominio mixto.-** Es aquel que se conforma por condominios verticales y horizontales.

³⁷ Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla. www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

*Cuadros de creación propia, basados en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas

ATENDIENDO SU USO

- **Habitacional.-** Son aquéllos inmuebles en los que la unidad de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- **Comercial o de Servicios.-** Son aquéllos inmuebles en los que la unidad de propiedad exclusiva, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido
- **Industrial.-** Son aquéllos en donde la unidad de propiedad exclusiva, se destina a actividades permitidas propias del ramo, como manufactura o de la transformación
- **Mixtos.-** Son aquéllos en donde la unidad de propiedad exclusiva, se destina a dos o más tipos de desarrollos compatibles.

b) Asamblea

Como elemento fundamental del régimen condominal, tenemos que la Asamblea como lo establece en su artículo 2 la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, es el órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio; y serán de dos tipos: generales y extraordinarias; en las cuales las generales serán de tipo de reuniones que se celebrarán por lo menos cada seis meses, en tanto a las extraordinarias serán realizadas cuantas veces lo crean necesario.

Siguiendo con la misma línea en cuanto a la Ley condominal, mencionada en líneas anteriores, establece en su artículo 34 las que serán facultades de la Asamblea, sin menoscabo de las demás que le otorgue el reglamento interior, las siguientes:³⁸

“... I.- Nombrar y remover al administrador o al comité de administración en los términos del reglamento interior, (...);

³⁸ Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla. www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

II.- Establecer las responsabilidades del administrador o del comité de administración y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados con motivo del desempeño de su cargo;

III.- Resolver, en su caso, sobre el tipo y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, administración y reserva para la reposición de implementos;

IV.- Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que presente el administrador o el comité de administración, pudiendo ser en otro plazo, previo acuerdo;

V.- Discutir y aprobar el presupuesto de gastos de cada año(...);

VI.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

VII.- Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros inmuebles;

VIII.- Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos, incluyendo las cuotas o aportaciones en numerario que deberá cubrir cada uno de los condóminos;

IX.- Crear, aprobar, modificar y protocolizar el reglamento interior, según sea el caso;

X.- Modificar la escritura constitutiva, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos; y

XI.- Nombrar y remover un representante por manzana, lote, cerrada, privada, claustro o piso...”³⁹

³⁹ Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla. www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

Siendo la Asamblea la figura medular como órgano máximo de decisión al interior del condominio, damos pie a quien fungirá como representante de la Asamblea para su administración, pudiendo ser un Comité de Administración o Administrador Único, dependiendo el fallo que otorguen la mayoría de los condóminos.

c) Comité de Administración o Administrador Único

El Comité de Administración o Administrador Único de un condominio, será aquel representante legal, persona física o moral, que se le haya dado el reconocimiento de la Asamblea, para que realice actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble, salvaguardando las áreas comunes y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos, fomentar el cumplimiento de la Ley Condominal, la escritura constitutiva y el reglamento interior.

Independientemente de lo anterior, respecto de las obligaciones del Comité de Administración o Administrador único, es importante resaltar que pueden ser los mismos condóminos quienes funjan dicha figura, a manera que se lleve a cabo de forma equitativa y como parte de una participación social dentro del entorno donde viven, siendo en nuestro estado un nombramiento honorífico, del cual la única satisfacción es mantener su condominio en buenas condiciones para que la plusvalía de sus propiedades se mantenga intacta, y que de la misma manera sean una figura de primera instancia para la solución de controversias entre los condóminos.

d) Escritura constitutiva y reglamento interior

Por ultimo como lo mencionábamos anteriormente, los elementos principales que constituyen el régimen de propiedad en condominio y que dan la pauta para realizar las acciones tanto en el exterior como en el interior del condominio, serán primero la Escritura Constitutiva que es el documento público notarial, mediante el

cual se constituye el inmueble; segundo el Reglamento Interior del condominio, donde se establecerán el conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos, en los que se establecen las normas internas de convivencia.

Tal como se ha argumentado en la presente tesis, derivado de la exponencial crecimiento de los desarrollos construidos en régimen de propiedad en condominio, el legislador local se ha visto en la necesidad de regular la constitución jurídica y técnica de estos, en donde se establece una serie de requisitos que los desarrolladores o responsables de estas edificaciones deben cumplir a cabalidad para poder obtener los permisos reglamentarios tanto como para su construcción, como para la propia entrega al municipio respectivo.

Así las cosas, el derecho positivo en Puebla, contempla la existencia de la particularidad constructiva hoy analizada, de lo cual, bajo un análisis irrestricto de los diversos cuerpos normativos tanto estatales como municipales que transversalmente atienden el tópico, nos damos cuenta de una posible orfandad regulatoria o garante en el cumplimiento de cada uno de los requisitos de Ley, para lo cual y previa plática con personal del área de desarrollo urbano del municipio de Puebla, se aduce que un gran porcentaje de los desarrollos referidos no han cumplido con las disposiciones reglamentarias y administrativas previstas en los permisos y proyectos autorizados, generando como consecuencia diversas afectaciones a los integrantes y/o propietarios de las viviendas incorporadas en estos conjuntos habitacionales; una vez dicho lo anterior y para una mejor referencia tanto de los elementos normativos como de los acontecimientos facticos aquí citados comenzaremos con el análisis con los principales arábigos comprendidos en los diversos cuerpos normativos que regula de manera particular el régimen de propiedad en condominio.

1.4.2.2 Su Constitución

Una vez realizado un mapeo de los diferentes estructuras normativas que en nuestra entidad regulan la constitución de los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio, advertimos que es la Autoridad Municipal (el Cabildo), la responsable reglamentaria de vigilar la debida instalación de estos centros

poblacionales, de manera armónica y alineada, leyes como la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano y Sustentable del Estado le corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, la expedición de las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, para la construcción, de condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.⁴⁰

Bajo tal premisa jurídica, es dable afirmar que la autoridad municipal como la instancia gubernamental inmediata del ciudadano, debe de establecer la mecánica operativa para determinación reglamentaria en la expedición de los diversos documentos que sustenten la debida construcción de las edificaciones que pretendan ser instaladas bajo el régimen de propiedad en condominio.

En el Municipio de Puebla, es a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la instancia rectora de dicha secuela constitutiva, para lo cual, la misma debe ser cuidadosa en el análisis de dos rubros esenciales:

- *LA CONSTITUCIÓN JURÍDICA; y*
- *LA CONSTITUCIÓN TÉCNICA.*

a) Jurídica

Cuando nos referimos a *la Constitución Jurídica*, lo hacemos en lo referente a la acción volitiva del desarrollador de sujetar su edificación a las disposiciones reglamentarias del Régimen de Propiedad en Condominio, acto de voluntad que se debe de plasmar a través de testimonio notarial, en el cual se prevea los conceptos irreductibles de estos desarrollos, como lo es:

1. *El polígono a constituir (medidas y colindancias)*
2. *Las áreas comunes*
3. *El número de viviendas y en su caso de closters o condominios*

⁴⁰ Ley General de Asentamientos Humanos y Ley de Desarrollo Urbano y Sustentable del Estado. www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

4. *Las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes.*
5. *Y un aspecto importante el Reglamento Interior del Desarrollo.*

Lo anterior guarda sustento en lo establecido por los numerales 8 y 9 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio⁴¹, los cuales establecen:

“Artículo 8.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en Escritura Pública en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio, en su caso;

II.- Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

III.- La descripción y datos de cada local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;

IV.- El valor total del inmueble y el que corresponda a cada local;

V.- El destino general del edificio, terreno o predio y el especial de cada local o unidad privativa;

VI.- Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VII.- Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva; y

VIII.- Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio construido o el terreno materia del régimen, reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

⁴¹ Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. Artículos 8 y 9 www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

Artículo 9.- A la escritura constitutiva se agregarán: Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. 8 I.- El plano general; II.- Los planos correspondientes a cada uno de los locales; y III.- Los planos de las áreas comunes.”

De las disposiciones normativas descritas, resulta claro el hecho, que una de las características especiales de estos desarrollos, es precisamente en el ámbito jurídico, esto es, que no se puede hablar de un desarrollo condominal, solamente por sus características constructivas, sino justamente debe de prevalecer la fe notarial, de la voluntad del desarrollador de sujetar su edificación a estos nuevos modelos habitacionales, en donde se cumpla con una serie de requisitos de preexistencia, por lo que, al no cumplirse con las disposiciones de los arábigos descritos, se podría presumir inexistente el Régimen, de esto, lo trascendental de cumplimentar el proceso jurídico de constitución volitiva, ante instancia de fe.

b) Técnica

Ahora bien, atendiendo los elementos de preexistencia jurídica de los *supra* citados desarrollos, nos remite de manera forzada al análisis de la parte técnica en la constitución de éstos, ya que se tutela la necesidad de contar con:⁴²

- ✓ *La Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio construido o el terreno materia del régimen, reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones;*
- ✓ *El plano general;*
- ✓ *Los planos correspondientes a cada uno de los locales; y*
- ✓ *Los planos de las áreas comunes*

Atendiendo la clasificación legal de condominios, los desarrolladores deberán de solicitar a la autoridad municipal la expedición de las licencias y autorizaciones correspondientes, de las cuales, resulta importante el resaltar dos elementos sustanciales en el análisis:

⁴² Información adquirida en las Oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla.

- ✓ *Los requisitos técnicos y*
- ✓ *Las distribuciones de áreas en términos de ley.*

Por lo que respecta al primer de los rubros a considerar, el diverso 74 de la Ley de Desarrollo Urbano y Sustentable del Estado de Puebla, establece que para que se expida los permisos correspondientes, se deberá contar:

“...I.- La ubicación, medidas y colindancias el área o predio;

II.- Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;

III.- La identificación catastral;

IV.- El número oficial;

V.- El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio;

VI.- El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;

VII.- La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables;

VIII.- Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo del condominio...”

De manera más específica el artículo 48 de la Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas, establece como requisitos para la obtención de los permisos:⁴³

“...I.- Dictamen de uso de suelo, expedido por la autoridad competente, misma que deberá contener los señalamientos, recomendaciones y restricciones que en

⁴³ Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

materia de desarrollo urbano establezcan las Leyes, planes y programas en la materia, condicionando los términos en los que se deberá expedir la autorización correspondiente;

II.- Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, incluyendo la toma domiciliaria de agua potable con sus medidores y las redes de alcantarillado con las descargas domiciliarias, expedida por la Comisión u Organismo competente;

III.- Constancia de factibilidad de dotación los servicios de energía eléctrica y alumbrado público, expedida por la autoridad u organismo que corresponda;

IV.- Estudio de impacto urbano sustentable en su caso;

V.- Dictamen de Impacto Ambiental;

VI.- Original o copia certificada de las escrituras o títulos de propiedad de los terrenos, que contenga los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII.- Si el solicitante fuere una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su legal constitución o de la última modificación en su caso, así como la personalidad de quien la representa;

VIII.- Si el solicitante no es propietario del predio, este deberá presentar poder notarial donde conste la capacidad legal que tiene para realizar los trámites correspondientes y en el que asume la responsabilidad del desarrollo en forma solidaria con el propietario;

IX.- Memoria descriptiva del proyecto que contenga la clasificación del fraccionamiento;

X.- Planos de localización;

XI.- Plano topográfico;

XII.- Plano de conjunto legible y en proporción al tamaño del proyecto, marcando la distancia exacta a zonas ya urbanizadas;

XIII.- Plano de proyecto legible y en proporción al tamaño del proyecto, señalando:

- a) Su zonificación;*
- b) Distribución de secciones o manzanas y su lotificación;*
- c) Las áreas destinadas a calles, especificando sus características y secciones;*
- d) El área propuesta para donación; y*
- e) Propuesta de nomenclatura...”*

Del contenido textual de los requisitos de Ley, no debe de pasar por desapercibido el hecho que, se requieren de una serie de permisos de carácter municipal, que se concatenan de manera sólida al debido desarrollo sustentable, lo que colige en un ámbito proteccionista en favor de quien ocupe los espacios habitacionales o comerciales, para lo cual, queremos centrar la atención, al derecho de los condóminos a contar con áreas de equipamiento urbano y ecológicas, de lo cual a manera de síntesis jurídica establecemos la línea de tiempo y disposiciones legales que se adminiculan para el cumplimiento de esta disposición y que se focaliza la atención, ya que una de las problemáticas más recurrentes que hayamos dentro del estudio de campo realizado, es el incumplimiento de los desarrolladores a destinar estos polígonos en beneficio del equipamiento urbano y áreas verdes :

- ✓ La fracción III inciso g) del citado artículo 115 de la Ley Fundamental, se establece que estarán a cargo de los municipios, los parques, jardines y su equipamiento, por otro lado el arábigo 8, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como por el artículo 6, fracción I de la Ley para la Protección al Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, es una atribución de los Ayuntamientos, formular, conducir y evaluar la política ambiental.

Ahora bien, en términos del artículo 3 fracción VI de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, define al área de donación como la superficie de terreno que los fraccionadores deberán donar a título gratuito al Ayuntamiento, para destinarlas de manera permanente a áreas ecológicas y equipamiento, de conformidad con lo que se establezca en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12, fracciones II, III, V y VI del ordenamiento legal antes citado, el Ayuntamiento tiene la facultad y obligación de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano, el dictaminar la ubicación de las áreas de donación, de recibir, analizar y dictaminar los expedientes relativos a la autorización de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad y condominio, división, subdivisión, segregación, fusión, lotificación, relotificación y modificación de terrenos, previo los dictámenes que al efecto emitan las autoridades y órganos auxiliares competentes y verificando que se reúnan los requisitos establecidos en esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables; verificar que los fraccionamientos y desarrollos en régimen de propiedad y condominio, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, re lotificaciones y modificaciones de terrenos, cumplan con lo dispuesto en las Leyes, planes, programas, reglamentos, normas de desarrollo urbano, protección civil y al ambiente natural aplicables; y la de destinar hasta el 50% de la superficie de terreno que reciba en donación gratuita para equipamiento urbano, recreación y/o deporte y el resto para área verde, de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigente.

De suma importancia resulta el hecho que el artículo 48, fracción XIII de la multicitada Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, establece para el interesado en obtener la licencia de construcción de un fraccionamiento, la obligación de presentar ante el Ayuntamiento la solicitud por escrito en la que se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado, así como acompañar el plano de proyecto legible y en proporción al tamaño del proyecto y señalar el área propuesta para donación, de igual forma el similar 58 de la Ley en comento, dispone que la autoridad municipal

podrá autorizar modificaciones al proyecto inicial, contando con los elementos técnicos o jurídicos justificatorios, e incluso como lo establece en la fracción XIII de su artículo 12, otorgar el permiso para la preventa de lotes en los fraccionamientos en los términos previsto en la propia Ley⁴⁴.

Con base en lo señalado por el artículo 65, fracción II del marco legal de referencia, el fraccionador está obligado a ceder a título de donación gratuita de conformidad con lo que establece la citada Ley, el área de terreno que para cada tipo de fraccionamiento se señala, para las superficies destinadas a áreas ecológicas y equipamiento urbano, a la par el artículo 67, fracción I de la multicitada ley, dispone que para el caso de fraccionamientos habitacionales urbanos de conformidad con lo que establezca el Programa de Desarrollo Urbano y las políticas de consolidación de Centros de Población del Municipio, el fraccionador deberá donar a título gratuito al Ayuntamiento el 20% del área neta de los fraccionamientos, dicha donación deberá realizarse de la siguiente manera:

- a) Deberá guardar como máximo, una relación de 1:3 metros lineales respecto al frente de la misma, y*
- b) En caso de que el área de donación sea mayor de 10,000.00 metros cuadrados, la autoridad municipal solicitará un estudio de Impacto Urbano Sustentable para aprobar el número de lotes en que se podrá otorgar.*

En los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales de tipo residencial, la donación comprende el 20% de la superficie neta de los mismos, en términos de lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

En los fraccionamientos agropecuarios la donación de terreno equivaldrá al 20% de la superficie neta del fraccionamiento, de conformidad por lo establecido por el artículo 69 del ordenamiento legal anteriormente citado.

⁴⁴ Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

En los fraccionamientos comerciales o industriales, la donación equivaldrá al 20% de la superficie neta del fraccionamiento; asimismo el fraccionador construirá a su cargo y entregará al Ayuntamiento respectivo, un área deportiva y/o recreativa, en una proporción de 1 metro cuadrado de área efectiva de juego por cada 125 metros de superficie total del fraccionamiento, debiendo por lo menos construir el equipamiento mínimo que corresponda.

Como se argumentó al inicio del presente análisis, una de los hechos que laceran el debido desarrollo de estos conjuntos habitacionales, es precisamente la falta de destinos de las áreas invocadas, situación que no solo afecta el interés jurídico del particular, si no a la propia colectividad, al afectar aspectos ambientales, sin que la actual autoridad, cuente con facultades suficientes, no sólo para sancionar, si no para prever se generen estas circunstancias.

No obstante, lo anterior el artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano faculta a las autoridades a realizar acciones de inspección y vigilancia:

“...Artículo 133.- La Secretaría y las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, podrán realizar actos de inspección y vigilancia en cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento, a través del personal debidamente autorizado para ello.

Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que violen la Ley, Reglamentos o Programas de Desarrollo Urbano aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, en forma oficiosa la autoridad competente o los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos...”

Concatenado a los requisitos establecidos para la determinación legal de los desarrollos, el numeral 65 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas⁴⁵, establece como obligaciones de los desarrolladores:

- I.- Concluir las obras de urbanización del fraccionamiento;*
- II.- Ceder a título de donación gratuita de conformidad con lo que establece la presente Ley, el área de terreno que para cada tipo de fraccionamiento se señala, para las superficies destinadas a áreas ecológicas y equipamiento urbano. El cálculo de la superficie neta de donación se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas, obras hidráulicas sanitarias y de saneamiento incluyendo camellones y banquetas. En el caso de que el fraccionamiento se localice en dos o más municipios las donaciones se harán proporcionalmente de acuerdo al Dictamen que para tal efecto emita la Comisión de Conurbación;*
- III.- Otorgar las garantías que establece la presente Ley;*
- IV.- Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado; y*
- V.- Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico, normas técnicas y demás lineamientos jurídicos aplicables...”*

c) Municipalización

El desarrollador, una vez concluida la ejecución de la urbanización total del Régimen, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, por la

⁴⁵ Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, www.congresopuebla.gob.mx. Consultado el 5 de febrero de 2017.

autoridad municipal, solicitará a la autoridad competente, la municipalización correspondiente.

Para tal efecto el desarrollador comunicará por escrito a la autoridad competente la conclusión de las obras, con objeto de que las inspeccione, apruebe y las reciba, emitiendo la resolución correspondiente.

La autoridad competente determinando el plazo para emitir la resolución que corresponda, contados a partir de la recepción de la solicitud; una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el desarrollador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento. Mientras no se realice este trámite la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador; a la solicitud de municipalización, el fraccionador deberá anexar la siguiente documentación:

“...I.- Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;

II.- Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;

III.- Original o copia certificada de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano; IV.- La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

V.- Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado; y

VI.- Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica. La autoridad competente revisará que la documentación se encuentre completa, previo a la admisión de la solicitud...”

El Municipio, evaluará la documentación presentada por el desarrollador; inspeccionará y verificará que las obras ejecutadas correspondan a las autorizadas en los planos modificados de las mismas y resolverá lo conducente.

Para otorgar la constancia de municipalización del desarrollador, se solicitará al fraccionador la presentación de garantías que garanticen por un año la calidad de las obras ejecutadas, de conformidad con lo previsto en la presente Ley. Una vez que el fraccionador proceda a constituir las garantías señaladas, deberá de notificarlo a la autoridad correspondiente, la cual acusará recibo de la documentación recibida. Si de la evaluación de la documentación o de la verificación de las obras, se concluyera la imposibilidad de otorgar la municipalización del fraccionamiento, deberá de notificarse la resolución al solicitante, fundando y motivando la negativa.

1.4.3. Cultura condominal

En este apartado, de acuerdo a la investigación de campo que se realizó en el Municipio de Puebla, observamos que es un punto importante para el desarrollo de un condominio, ya que de acuerdo a lo establecido en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, que nos establece en su capítulo noveno, nos define que es la Cultura Condominal, en su artículo 64, que a la letra dice:

*“Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en **sana convivencia**, el cumplimiento del 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.”

Como observamos, establece valores para una sana convivencia al interior del condominio, sin embargo, son valores que en la actualidad la sociedad ha olvidado por completo, como la tolerancia. Existen conflictos que en la actualidad, las autoridades no se detienen a darle la importancia para la solución de los conflictos; y estos problemas van desde no tolerar que se ponga un maceta en las escaleras, hasta el ruido excesivo, y a su vez, estos pequeños dificultades que si bien se pueden solucionar a través del diálogo y acuerdo civilizado entre los mismo condóminos, puede tener como resultado todo lo contrario, como por ejemplo agresiones físicas, donde si ameritan que una autoridad judicial atienda el conflicto.

Así mismo, nos menciona la participación como parte de esta Cultura Condominal, misma que se refleja en la falta de interés y un grado alto de indiferencia al interior del condominio, ni para tomar decisiones para el beneficio de su mismo condominio, por ejemplo en algunos condominios se puede manifestar en la falta de mantenimiento al exterior del mismo, perjudicando la plusvalía de su propiedad.

Ahora bien en el artículo 65 de la Ley que se menciona con antelación, nos establece que como autoridad responsable para proporcionar la Cultura Condominal es el Ayuntamiento, quien debe proporcionar a los condóminos y administradores de inmuebles bajo este régimen, orientación y capacitación en materia condominal, apoyándose de los organismos de vivienda y dependencias e instituciones públicas y privadas. Del resultado de esta investigación encontraremos que el único Municipio dentro del Estado de Puebla, es el Ayuntamiento del Municipio de Puebla, que dentro del Plan Municipal de Desarrollo 2014- 2018, en el programa 32, dentro de sus líneas de acción tiene como metas establecer de acuerdo a lo establecido en la normativa del régimen de propiedad en condominio, por lo que entendemos que está incluido realizar acciones que contribuyen a una Cultura Condominal.


PROGRAMA 32

Acceso a la justicia y fortalecimiento al marco jurídico municipal

Sin embargo, esto no es suficiente para generar una verdadera Cultura Condominal, ya que el desconocimiento de sus mismos derechos de los condóminos, así como de sus obligaciones, trae como consecuencia que realicen acciones que van en contra de la normativa, como por ejemplo la ocupación de áreas comunes, donde la persona cercana a ella, tiene la idea de que le pertenece por el hecho de que se encuentra cerca de su propiedad, y no solo involucra su desconocimiento sino el de los demás condóminos, que con su falta de interés permite que se formen este tipo de anomalías.

LÍNEAS DE ACCIÓN:

- Impulsar modificaciones a los reglamentos internos, manuales de operación, manuales de procedimientos y lineamientos de orden administrativo para cada dependencia de gobierno (En coordinación con la Contraloría Municipal).
- Capacitar al personal de juzgados calificadoros.
- Dignificar y modernizar los juzgados calificadoros y mantenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento.
- Capacitar al personal de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal.
- Difundir las acciones realizadas en la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal.
- Atender la normativa interna que regula el Régimen de Condominios.
- Gestionar proyectos de convenio para indemnización por afectaciones derivadas de una declaratoria de utilidad pública.
- Efectuar opiniones jurídicas en cuanto a afectaciones, expropiaciones y bienes propiedad del ayuntamiento.
- Elaborar opiniones jurídicas en materia laboral entre trabajadores y el ayuntamiento.
- Digitalizar la documentación del archivo de la sindicatura.
- Consolidar el sistema de administración de demandas y expedientes de Sindicatura (ADES).
- Vincular estratégicamente al ayuntamiento con instituciones de educación especializadas en materia de justicia.
- Atender eficientemente los recursos legales en los que el Ayuntamiento es parte del procedimiento.
- Atender obligaciones derivadas de resoluciones judiciales y/o procedimientos legales.
- Realizar un diagnóstico del marco normativo que guarda el municipio.
- Impulsar las reformas necesarias al marco normativo e institucional del municipio.
- Dar seguimiento al procedimiento de reforma reglamentaria que se sigue ante el H. Cabildo.
- Dar cumplimiento a las tareas administrativas y de staff.



Establece acciones para el Régimen de Propiedad en Condominio

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Puebla 2014 – 2018

Es por ello, que una Cultura Condominal se debe de generar, desde el inicio de la ocupación del condominio, llevando a cabo acciones que sean tomadas en común acuerdo, por todos los condóminos, teniendo conocimiento que deben de ejercer derechos y obligaciones que deben aplicar de forma unilateral, para así cumplir con el objetivo de una sana convivencia, aplicando todos los valores que nos establece la Ley Condominal del Estado de Puebla.

CAPÍTULO II. CONFLICTOS Y RETOS EN LA ACTUALIDAD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE PUEBLA.

Sumario. I. Principales conflictos. II. Mecanismos de solución de controversias. III. Eficiencia y eficacia en la solución de conflictos.

2.1 Principales conflictos en la convivencia.

Como se ha venido refiriendo en el presente capítulo, los desarrollos por piso o de manera horizontal, provocó el establecimiento de una nueva figura jurídica de convivencia, la cual a diferencia de la manera tradicional implica mayor interacción entre los dueños o poseedores de las moradas.

Por otro lado, no solo la íntima relación entre vecinos es parte de las características del este desarrollo habitacional, también lo es la existencia de espacios de copropiedad, dentro de las llamadas zonas comunes, lo que implica que se deba de llevar a cabo una conservación y mantenimiento de manera mancomunada, esto conlleva a la determinación de reglas de actuación, en donde se determinan con claridad los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos. La convivencia es el conjunto de prácticas que realizamos todos los días con las personas que nos rodean, sean familiares, amigos, conocidos o desconocidos. Esas relaciones las llevamos a cabo en distintos escenarios como el hogar, los centros educativos, la iglesia o el parque.

Son nuestras acciones diarias las que inciden en el comportamiento general del entorno en donde vivimos, esto es si estamos dentro de una convivencia en conflicto, debemos reaccionar de la misma forma, sino que, por el contrario, tenemos la opción de actuar bajo concepciones democráticas que contribuyan a una mejor convivencia.

“En el caso de los colombianos, las prácticas de convivencia y la manera de resolver las situaciones difíciles, guardan mucha relación con el conflicto interno que vive la nación y con la

manera como el Estado, de acuerdo con la Constitución de 1991, viene presentando nuevas alternativas para estimular una mayor participación ciudadana en todos los ámbitos de la convivencia y la observancia de las normas por parte de todos los miembros de la sociedad. La convivencia implica reconocernos como seres únicos y diferentes, capaces de solucionar conflictos.”

Las posturas dogmáticas, la intransigencia, la intolerancia, y el hecho de creerse "portadores de la verdad", han estado presentes en las prácticas de los distintos actores políticos y del resto de la sociedad, a través de la historia de nuestro país. Por ejemplo, las disputas políticas, entre los nacientes partidos políticos, a mediados del siglo XIX, se dirimieron a través de métodos violentos.⁴⁶

Resulta dable el precisar que la compacta interacción entre los integrantes del condominio, como en todas los espacios donde confluyen diversidad de personas, en la generalidad se generan diferencias, que pueden afectar el justo desarrollo del entorno social, el conflicto es propio a la condición humana, el mismo se debe de afrontar e intentar resolverlo en el momento en que se produce y no esperar a que se convierta en una crisis lo que conlleve un desequilibrio en el núcleo que se trata.

La oportunidad con la que se resuelvan los conflictos, ayuda a que el mismo se convierta en una bola de nieve y empezará a afectar no sólo a las personas implicadas en el primer momento, sino que contagiará a las relaciones de otros miembros del entorno social.

2.1.1. Los conflictos en el régimen de propiedad en condominio.

Los conflictos generalmente nacen por la existencia de un desacuerdo o diferencia de opinión, interés o necesidad o por el incumplimiento alguno de las disposiciones generales establecidas dentro del núcleo.

⁴⁶ Autor anónimo, http://ciencia-sociales.blogspot.mx/2009/05/blog-post_06.html Publicado por Ciencias Sociales en miércoles, mayo 06, 2009 , consultado el 5 de mayo de 2017

Los sociólogos asocian los conflictos dentro de la sociedad en tres tipos: sociales, políticos y personales, siendo estos últimos, dentro del Régimen de Propiedad en Condominio el que prevalecen; y los podríamos entender como los sucesos entre sujetos que no coinciden en la forma de ver o resolver una premisa o circunstancia vista como una regla de convivencia o desarrollo social.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se rigen por las disposiciones de las Leyes Estatales sobre la Propiedad en Condominio, su Reglamento, el Código Civil de cada estado, y las de demás leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio (Escritura de Compraventa) y por el Reglamento Interno del Condominio que se trate.

Para cumplir sus obligaciones o hacer valer sus derechos como condómino, se pueden dirigir dependiendo del asunto que se trate al Administrador del Condominio o de algún comité que hayan constituido los condominios para ese fin o en alguna Asamblea General ya sea ordinaria o extraordinaria, o al Consejo de Administradores.

En el caso de la Ciudad de México, en estos desarrollos, se pueden ventilar el conflicto de manera judicial o en la Procuraduría Social, la cual se erige como un organismo público descentralizado que entre otras muchas funciones está la de procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio.

Dentro de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio encontramos las siguientes consideraciones:

“Artículo 87: “La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos (...), serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

V. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;

VI. Se aplicará multa de 50 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al administrador o persona que tenga bajo

su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma; y ...”

Ahora bien, para profundizar en el t3pico del presente sub rubro, clasificaremos los conflictos en estos de desarrollos de la los siguientes conceptos:

a) Interpersonales

Los cuales, surgen en el momento que existe un conflicto de convivencia entre dos o m3s vecinos del R3gimen, esto debido a la forma de habitar la morada, generalmente este tipo de conflictos surge por la afectaci3n directa al derecho de habitaci3n pacifica que tiene un individuo y que es alterado por otro, por negligencia, descuido o dolo, para lo cual, bajo la entrevista del personal de la Direcci3n de Mediaci3n, Conciliaci3n y Arbitraje Condominal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, nos manifestaron que los principales problemas son asociados a:

- ✓ Ruidos excesivos.
- ✓ Fugas de agua.
- ✓ Desecho y olores de animales dom3sticos.

b) Por incumplimiento de obligaciones.

En este tipo de conflicto, generalmente surge entre los integrantes de las Juntas de Administraci3n y los vecinos, en la cual se advierte el incumplimiento a las obligaciones consagradas en los reglamentos y disposiciones generales de la meteria, para lo cual, bajo la entrevista del personal de la Direcci3n de Mediaci3n, Conciliaci3n y Arbitraje Condominal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, nos manifestaron que los principales problemas son asociados a:

- ✓ Falta de pago de cuotas de mantenimiento.
- ✓ No respetar los espacios comunes y apropiarse de estos.
- ✓ Modificar las fachadas y estructuras de los inmuebles, en contravenci3n de las reglas de conservaci3n del desarrollo.
- ✓ Falta de informaci3n en materia de rendici3n de cuentas por parte

de los integrantes de la junta de administración.

c) Dentro del proceso de elección e integración de comités de administración

El cual podemos considerar un conflicto de tipo político, versa esencialmente, en el proceso de integración del órgano de administración del condominio, el cual no debemos ver como una instancia de gobierno, sino de mera administración, el cual, en la gran mayoría de los desarrollos se realiza de manera improvisada y sin apego a la norma, lo que conlleva desconocimiento y desobediencia al grupo de personas elegidas.

2.2. Mecanismos de solución de controversias.

El convencionalismo de las leyes y la dinámica con la que se actualizan los principios rectores internacionales, han generado una gran importancia en las figuras de la auto y hetero composición de conflictos, el permitir que sea la misma sociedad quien resuelva sus conflictos a través de la subjetividad de sus decisiones, buscando un punto medio entre la polarización de los conflictos, pretende obtener la filosofía de la solución, en donde las partes en controversias se sientan satisfechos de los puntos convenidos.

Los medios alternativos en nuestro derecho positivo actual, se debe de conceptualizar como un derecho humano del individuo para poder solucionar sus conflictos, hecho diagnosticado por la propia Corte Interamericana de los Derechos Humanos, y traducido en jurisprudencia en nuestro país, al reconocerse “como derecho humano, la posibilidad de que los conflictos también puedan ser resueltos mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias⁴⁷”. Esto es los Tribunales Federales del país, coligen el hecho de que si son los mismos individuos los que generan el conflicto, son ellos mismos los posibilitados

⁴⁷ Acceso a los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias, como Derecho Humano, goza de la misma dignidad que el acceso a la jurisdicción del Estado, Amparo en revisión 278/2012. Alfonso Ponce Rodríguez y otros. 13 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Enrique Gómez Mendoza.

para resolverlo, y para ello lo pueden hacer a través de las vías autocompositivas y heterocompositivas.

La posición que guarda esta figura en el campo del derecho y de los principios inherentes del ser, obliga a dar un trato especial en su lectura, se trata de contribuir en lograr una cultura de concertación de conflictos en las relaciones interpersonales, dejar a la sentencia judicial como un mecanismo secundario y utilizado en cuestiones extremas, los sociólogos al estudiar la personalidad de la persona humana, han determinada la capacidad de generar y resolver sus propias controversias, la historia, ha establecido tribunales inquisidores que sancionan las conductas inadecuadas, concatenándola a la búsqueda de la justicia del injusto, lo que deja de lado la voluntad subjetiva de los contrincantes, no tratamos de criticar los sistemas judiciales, se trata de justificar la existencias de alternativas sociales, en donde se le dé la oportunidad al individuo de sugerir la mejor forma de hacer justicia, en el marco estricto del derecho vigente.

La historia de la Humanidad parece oscilar, permanentemente, entre esos dos polos opuestos de las relaciones sociales: el conflicto y la cooperación, “La institucionalización del conflicto ha conllevado, por tanto, una serie de consecuencias positivas para la sociedad. No obstante, la aceptación de este fenómeno y su rentabilidad derivada dependen del grado de comprensión de las causas que lo originan y de la dinámica que presenta. El conflicto es uno de los fenómenos sociales más complejos que existen. En él intervienen una multiplicidad de factores de carácter psicológico, social, político, económico, histórico y cultural. Por ello, el análisis del conflicto social debería hacerse desde una perspectiva holística, tratando de integrar los diversos niveles de la realidad que le inspiran y anteceden o que le sustentan” , el entender por parte del contrincante la naturaleza del problema y sus alcances, denota la posibilidad de aceptar una solución justo y cooperativa, haciendo de lado el principio de victoria vs derrota, no se trata de saber quién tuvo o no la razón, sino como se llega a un justo medio a través de una visión prismática y flexible.

Es inconcuso, que a mayor relación íntima entre individuos que habitan en una misma morada o núcleo, existen mayores posibilidades de la generación de conflictos, nuestro tema se constriñe en concatenar los elementos expuestos del conflicto, con las características propias de convivencia dentro de un régimen de propiedad en condominio, como lo referimos en el capítulo inmediato anterior, este tipo de desarrollos urbanos, históricamente tienen su génesis, en la creación de viviendas por piso, construidas generalmente en ciudades amuralladas, en donde la extensión territorial obligaba al crecimiento vertical de las viviendas, este tipo de edificaciones, si bien es cierto eficientó el crecimiento urbano, también lo es que adelgazo de manera dramática la interacción social, esto, por lógica en la historia ha provocado la existencia de conflictos específicos en estos conjuntos, no queremos soslayar el hecho que el conflicto es un elemento natural de las sociedades modernas, pero si queremos centrar la atención en aquellos que se generan un condominio.

Así las cosas, la herramienta diagnosticada como Derecho Humano por la Corte Interamericana de los Derechos Humanos, a manera de medios alternativos de solución de conflictos, hace un perfecto mach con los actos controversiales en el régimen en estudio, de ahí la importancia de lo que psicología social advierte, se trata de hacer ver al individuo, que su conflicto tiene solución, se trata de entender que se requiere de entender la génesis del conflicto y la polarización que se provoca con la universalidad de ideas y costumbres, es muy claro, imantar a un centro mismo las bases del conflicto y los principios de la cooperación.

Una vez analizado de manera general la figura de los medios alternativos de solución de controversias, conduciremos el análisis a la particularidad de cada uno de estos, los cuales como se ha venido refiriendo, se divide en dos grandes segmentos, uno de carácter autoaplicativo (mediación y conciliación) y otro de carácter heterocompositivo (arbitraje).

2.2.1 Mediación y Conciliación

El Medio Alternativo de Solución de Controversias, en la Ciudad de Puebla, ha comenzado a tener un auge importante, primero desde un marco jurídico

perfectamente identificado, el legislador poblano, crea la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el año 2012, en la cual dentro de sus apartados se tutela, la posibilidad de resolver los conflictos a través de figuras de autocomposición.

a) Mediación

La mediación es un proceso confidencial y voluntario de resolución de conflictos donde un tercero, denominado mediador, de forma neutral e imparcial, ayuda a las personas implicadas a comunicarse entre sí de una forma adecuada y positiva con el fin de alcanzar acuerdos satisfactorios y aceptados por todos los participantes. El acuerdo al que lleguen los interesados, tendrá los mismos efectos de una sentencia dictada por un Juez, con la diferencia de que no necesitan ser asistidos por un abogado y que estos se resuelven atendiendo principalmente las necesidades de los interesados.⁴⁸



b) Conciliación

La conciliación es un mecanismo de solución de conflictos a través del cual, dos o más personas tramitan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador. La conciliación es un procedimiento con una serie de etapas, a través de las cuales las personas que se encuentran involucradas en un conflicto desistible, transigible o determinado como conciliable por la ley, encuentran la manera de resolverlo a través de un acuerdo satisfactorio para ambas partes. Además de las personas en conflicto, esta

⁴⁸ Procuraduría del Colono del Estado de México,
<http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/mediacion>, consultada el 07 de junio de 2017

figura involucra también a un tercero neutral e imparcial llamado conciliador que actúa, siempre habilitado por las partes, facilitando el dialogo entre ellas y promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para ambas partes.⁴⁹



De lo anterior, analicemos que en ambos casos, estos medios de solución de controversias dependen de la voluntad de las partes, para tener un resultado eficiente y eficaz, actualmente la autoridad municipal, como parte rectora de la solución de conflictos de los condóminos, en su Reglamento Interior de la Sindicatura Municipal, establece las bases normativas, donde la atención a través de estos medios, para la solución de conflictos, estableciendo en su artículo 41, la manera en cómo se debe llevar el procedimiento de mediación y conciliación, siendo el siguiente:

“...Artículo 41.- La mediación es el procedimiento voluntario por el cual dos o más personas involucradas en un conflicto, asistidas por un tercero imparcial, llamado mediador, conjuntamente participan en dirimir una controversia y elaboran un acuerdo que le ponga fin, gracias a la comunicación que éste propicia.

La mediación tiene como objetivo específico servir como medio de comunicación entre las partes, para que éstas puedan resolver sus conflictos, fomentando la convivencia armónica de los ciudadanos.”

A la conciliación:

⁴⁹ Procuraduría del Colono del Estado de México, <http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/mediacion>, consultada el 07 de junio de 2017

Artículo 42. La conciliación es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con ayuda de un tercero neutral y calificado quien propone fórmulas de distensión y arreglo, sin que dichas pautas sean obligatorias para los contendientes.”

Siendo el único requisito normativo de procedencia el hecho es que, los asuntos derivados de los derechos de los condóminos, se encuentren dentro de la libre disposición de los mediados y sobre los cuales se permita la transacción, esto es, que no se pase por alto acciones tuteladas por la ciencia jurídica como delitos o actos que merezcan sanción pecuniaria administrativa.

En términos del artículo 47 del Reglamento en cita, se establecen como principios rectores para tener un eficiente y eficaz resultado, siendo los siguientes:

“Artículo 47. La mediación y la conciliación se rigen bajo los principios siguientes:

a) Voluntariedad. La participación de las partes en el procedimiento de mediación o conciliación, debe ser por su propia decisión y no por obligación;

b) Confidencialidad. Lo tratado en las sesiones de mediación o conciliación no podrá ser divulgado por el Mediador o Conciliador, a excepción de los casos en los que la información se refiera a un ilícito penal perseguible de oficio. Las actuaciones que se practiquen en este procedimiento, incluyendo los testimonios o confesiones expresadas por las partes no tendrán valor probatorio, ni incidirán en los juicios que se puedan seguir en los Tribunales;

c) Flexibilidad. El procedimiento de mediación prescindirá de toda forma estricta, para poder responder a las necesidades de los mediados o conciliados;

- d) *Neutralidad. El Mediador o Conciliador debe mantener una postura y mentalidad equilibrada para no ceder a sus inclinaciones o preferencias;*
- e) *Imparcialidad. El Mediador o Conciliador deberá actuar libre de favoritismos, inclinaciones, prejuicios o rituales, tratando a las partes con absoluta objetividad e imparcialidad, sin hacer diferencia alguna;*
- f) *Equidad. El Mediador o Conciliador debe procurar que el acuerdo al que lleguen las partes, sea comprendido por éstos y satisfaga sus intereses de manera justa;*
- g) *Legalidad. Son materia de este procedimiento, los conflictos derivados de los derechos que pueden ser objeto de convenio;*
- h) *Honestidad. El Mediador o Conciliador debe abstenerse de intervenir cuando, a su juicio, crea que tal acción sería a favor de los intereses de alguna de las partes. Tampoco intervendrá o dará por fracasada la mediación, cuando por su naturaleza o la conducta de los interesados, el asunto no sea mediable o conciliable.”*

Es importante establecer y entender en que consiste cada uno de estos medios, ya que actualmente son herramientas para solución de conflictos, y que tengan una solución, justa, y pronta, pues al ser autocompositivas, las partes pueden realizarlos en su mismo condominio, sin hacer utilización de una autoridad de por medio, y si no es así, la misma autoridad otorga esta facilidad, teniendo como resultado una favorable solución para ambas partes.

2.2.2 Arbitraje

Del latín *arbitratus*, del *arbitror*: arbitraje⁵⁰. Es una forma heterocompositiva, es decir una solución al litigio, dada por un tercero imparcial (Carnelutti), un juez privado o varios, generalmente designado por las partes contendientes. En

⁵⁰ Flores García, Fernando, voz “Arbitraje”, Enciclopedia jurídica mexicana, México, Porrúa-UNAM, Instituto de investigaciones Jurídicas, 2002, p. 315.
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2776/16.pdf>

ausencia de su consentimiento el nombramiento será hecho por el juez público nacional, siguiendo un procedimiento que, aunque regulado por la ley adjetiva, tiene un ritual menos severo y formal que el del procedimiento del proceso jurisdiccional. La resolución por la que se manifiesta el arreglo se denomina laudo, cuya eficacia depende de la voluntad de las partes o de la intervención judicial oficial, según las diversas variantes que se presenten.



En el arbitraje interviene el tercero ajeno dando solución a las partes, ya no es un simple comunicador que acerca a las partes y que les propone una o varias soluciones, ahora él emite una resolución que goza de carácter obligatorio. “Sin embargo, para que el arbitraje pueda funcionar es necesario que previamente las partes hayan aceptado, de común acuerdo, someterse a este medio de solución⁵¹”

Ahora bien, enfocándonos en este medio heterocompositivo estrictamente en el área condominal en el Estado de Puebla, en su artículo 53 del Ley Condominal, establece que el procedimiento de arbitraje lo substanciara el Síndico Municipal, que emitirá los laudos correspondientes e impondrá con plena autonomía las sanciones que determina la misma Ley.

No debemos constreñir la actividad alternativa en una simple pronunciamiento normativo, sino se debe ir a la sustancia mismas de la filosofía del medio alternativo, es un criterio ambicioso, pero cierto, lamentablemente hemos sido testigos que estos mecanismos de solución solo se atienden como en requisito procedimental en aspectos de definitividad, previos a iniciar una etapa contenciosa, sin que el personal actuante tome su rol de verdadero orientador en la solución de

⁵¹ Quintana Adriano, Elvia Arcelia, Marco Jurídico del Arbitraje Nacional, Regional e internacional, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2776/16.pdf>

conflictos, para poder generar una tendencia simulada, en donde se direcciona al individuo a una solución pacífica y concertada.

2.3. Eficiencia y eficacia en la solución de conflictos.

Una vez adentrado el estudio del Régimen de Propiedad en Condominio, sus antecedentes, causas, elementos, formas de constitución, conflictos y finalmente mecanismos de solución, centraremos el estudio, en la eficacia y eficiencia de éstos, en el entorno social de los ciudadanos que se encuentran sujetos a éste tipo de forma de vida.

Concomitante a lo anterior, y tal como se advierte del contenido del presente apartado, podemos darnos cuenta que en Puebla Capital, se tiene perfectamente diagnosticada la figura de los medios alternativos, de manera específica, dentro del Régimen de Propiedad en Condominio, lo que nos obliga a generar un cuestionamiento necesario, ¿En qué grado el ciudadano se acoge a este mecanismo alterno de solución de controversias?, o mejor aún ¿Qué tan eficientes y eficaces son los acuerdos que se generan al interior de una mediación o conciliación?, y de una manera responsable y reflexiva ¿Con qué perfiles y atribuciones cuentan los servidores públicos garantes del debido desarrollo de estos medios?.

Para entender el tema, comenzaremos definiendo los dos conceptos que forman parte estructural del capítulo “la eficiencia” y la “eficacia”

2.3.1 Eficiencia de la solución de conflictos.

“La eficiencia tiene su origen en el término latino *efficientia* y refiere a la habilidad de contar con algo o alguien para obtener un resultado. El concepto también suele ser equiparado con el de fortaleza o el de acción”⁵².

⁵² Pérez Porto, Julián y Gardey, Ana. Publicado: 2008. Actualizado: 2012. Definición de eficiencia <http://definicion.de/eficiencia/>

Del contenido semántico expuesto, se desprende como elemento total, un componente equiparable a la fortaleza, esta, vista como un elemento endógeno del sujeto de la acción, lo cual conlleva a la calificación de las capacidades instaladas del responsable de ejecutar la misma, para ver qué tan fuerte (capaz), es para desarrollar debidamente la actividad encomendada, esto, con el fin de medir las posibilidades de cumplir con un objetivo trazado.

Así las cosas, la palabra eficiencia, se encuentra asociada, a las habilidades o distinciones propias de alguien, con el fin de lograr o conseguir positivamente un objetivo o un fin, no todos somos aptos para desarrollar una actividad, si todos la podemos hacer, pero los resultados no son los mismos, esto es, todos podemos golpear un balón, pero solo los hábiles en la técnica del golpeo serán los que acierten al ángulo señalado.

En materia administrativa, y de manera específica, en administración pública, la eficiencia de las acciones del gobernado en favor del gobernante, se coligan en dos elementos cardinales:

- *Las capacidades del servidor público; y*
- *Las atribuciones constreñidas a éstos.*

La armonía que debe de existir en ambos elementos, constituye el vector para lograr exitosamente el objetivo trazado, si el servidor público no ocupa todos los recursos asignados para cumplir con la tarea o bien, no cuenta con las capacidades para utilizarlos, orilla a la ineficiencia de los resultados en favor del colectivo social, o más aún, teniendo el perfil adecuado y las habilidades gerenciales y operativas suficientes, pero no cuenta con los recursos insuficientes, el resultado de la gestión pública será, igual fracasada.

2.3.2 Eficacia de la solución de conflictos

En yuxtaposición al arábigo anterior, hablaremos de la eficacia, la cual, a nuestro criterio, la debemos encuadrar al resultado mismo de los objetivos, esto es,

a calificar el impacto positivo obtenido con el resultado logrado, existe pluralidad de acepciones al respecto, la cual bajo un método comparativo exponemos a continuación:

AUTOR / FUENTE	DEFINICIÓN
Idalberto Chiavenato	Lo percibe como una medida del logro de resultados ⁵³
Koontz y Weihrich	Cumplimiento de objetivos ⁵⁴
Robbins y Coulter	Estos autores lo asocian con el hacer las cosas correctas ⁵⁵
Reinaldo O. Da Silva	Está relacionada con el logro de los objetivos/resultados propuestos, es decir con la realización de actividades que permitan alcanzar las metas establecidas. La eficacia es la medida en que alcanzamos el objetivo o resultado ⁵⁶
Simón Andrade	Actuación para cumplir los objetivos previstos. Es la manifestación administrativa de la eficiencia, por lo cual también se conoce como eficiencia directiva ⁵⁷
Diccionario de la Real Academia Española	Capacidad de lograr el efecto que se desea o se espera ⁵⁸

*Cuadro de creación propia basada en las definiciones de eficacia

Es punto de coincidencia de todos los estudiosos expuestos, la calidad del resultado obtenido, esto es, no basta con tener un resultado, sino que este cumpla con las expectativas del objetivo planteado, la nueva cultura de la justicia, refiere que el acto reprochable sea corregido a través de la restitución del derecho violentado, o si este no fuese posible, con la aceptación tácita del ofendido, de que las acciones emprendidas por el enjuiciado son suficientes para resarcir el daño, entonces se dice que fue eficaz el fallo.

⁵³ Chiavenato, Idalberto., Introducción a la Teoría General de la Administración, Ed. McGraw-Hill Interamericana, 7ª ed., México, 2004, p. 56

⁵⁴ Koontz, Harold y Weihrich, Heinz., Administración una Perspectiva Global, Ed. McGraw-Hill Interamericana, 12ª ed., México, 2004, p. 78

⁵⁵ Robbins Stephen y Coulter Mary., Administración, Ed. Pearson Educación, 8ª ed., México, 2005

⁵⁶ Oliveira Da Silva, Reinaldo. Teorías de la Administración, Ed. International Thomson, S.A. de C.V., México, 2002, p. 236

⁵⁷ Andrade, Simón., Diccionario de Economía, Ed. Andrade, 3ª ed., México, 2005, p. 124

⁵⁸ Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, 30ª ed.

2.3.3 Eficacia y eficacia en los medios alternativos de solución de conflictos condominales en el municipio de Puebla.

Bajo una metodología de marco lógico, y concatenado la definición expuesta y aquí desfragmentada, con el tema del presente capítulo, y a manera de poder medir el grado de eficiencia y eficacia que tienen los medios alternativos de solución de conflictos condominales en el Municipio de Puebla; para ello comenzaremos diseñando un objetivo a manera de ejemplo, el cual traduciremos en la meta de la acción encomendada:



Objetivo = Solución del Conflicto (SC)

En atención a la plática sostenida con servidores públicos de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, se arrojaron elementos de análisis sumamente enriquecedores, y de los cuales podemos advertir, que la gran mayoría de los conflictos que se generan en los desarrollos condominales, son por hechos subjetivos y no por incumplimientos contractuales, como en el ámbito civil adolece de manera concurrente.

Para seguir con el estudio planteado y bajo la línea base del objetivo aquí establecido, tal como se refirió en el párrafo anterior, se llevó a cabo la visita física a las Instalaciones de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, dependiente de la Sindicatura Municipal, misma que se encuentra ubicada en la 4 norte 604 de la colonia centro de esta Ciudad de Puebla, Unidad Administrativa, que en términos de los cuerpos normativos tanto estatales como municipales, es la garante del seguimiento y solución de la acción alternativa aquí desarrollada, se tuvo contacto con los Licenciados Oscar Herrera Varela y Esteban Apanco Meléndez, Jefes de Departamento de Conciliación y de Verificación e Inspección respectivamente, los cuales a través de un cuestionario previamente diseñado por la suscrita, dieron a

conocer con base a su experiencia, aspectos importantes para el desarrollo del presente tema y que a continuación se sucintan:

2.3.3.1 Conciliación condominal.

El departamento de conciliación condominal de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal de la Sindicatura Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, tiene entre sus principales atribuciones, en términos del artículo 50 fracción I del Reglamento Interior de la Sindicatura Municipal de Puebla, el:

“Fungir como mediador o conciliador en el ámbito de su competencia, cuando las necesidades del servicio lo requieran.”

Bajo tal consideración reglamentaria, se procedió a entrevistar al titular del Departamento en cita (ANEXO 1), y una vez concluida la entrevista, procedimos hacer un recorrido por las instalaciones del departamento, pudiendo percatarnos que no se cuenta con instalaciones adecuadas para el debido desarrollo de las audiencias de conciliación, ya que la sala de audiencia, cuenta con un escritorio donde labora personal adscrito a la Dirección, no guardando las formas básicas de confidencialidad y respeto, ya que terceros extraños al conflicto, se encuentran dentro de las aulas, por otro lado, dentro del Departamento, solo laboran dos personas, el titular y un analista de apoyo, siendo esto insuficiente para la debida atención del tópico, finalmente el perfil profesional del jefe de departamento, consideramos no es el adecuado, ya que el mismo es abogado, para lo cual atendiendo los objetivos de la materia, se requiere de personal experto en el estudio de la personalidad, en la identificación de los conflictos, y en las alternativas interpersonales para su solución, esto es, el mediador y/o conciliador, se constituye como un orientador profesional en la solución de conflictos, no es un tema de leyes, es un tema vinculado a la antropología, a la sociología y psicología.

Ahora bien, de los principales hallazgos del cuestionario, si bien es cierto el entrevistado, refiere que se cuenta con un alto número de asuntos resueltos (con un 90%), también lo es que, este sólo se refiere aquellos eventos en los que se

llega a un convenio, sin que con ello se advierta con precisión la solución de conflictos, ya que siguiendo con las respuestas, se habla que un promedio del 30% opta por la verificación e inspección una vez agotada la mediación, lo que nos conlleva a suponer que pudiese ser medianamente eficiente el servicio pero poco eficaz, ya que no es suficiente el contar con un acuerdo firmado, si este no se respeta, lo que nos regresa a la eficiencia del mediador, el cual no fue capaz de convencer sólidamente a las partes, no solamente a firmar un acuerdo conciliatorio, si no a ejecutarlo.

Concomitante a lo anterior, si referenciamos como un nuevo componente el porcentaje de asuntos resueltos versus los asuntos ventilados, el algoritmo podría ser alentador:

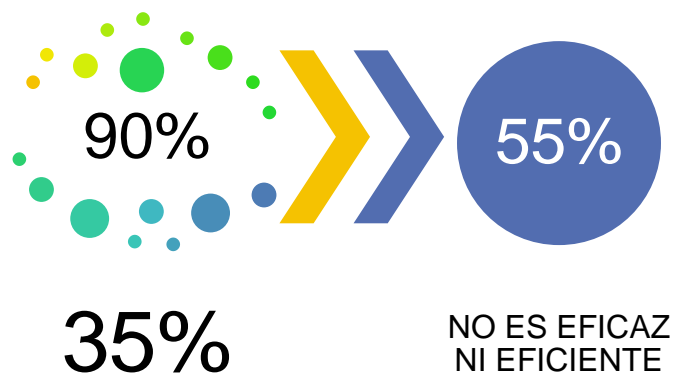
COMPONENTE UNO (C1). - 100%= asuntos atendidos y
COMPONENTE DOS (C2). - % de asuntos NO resueltos

$$\begin{aligned} C1-C2 &= SC \\ 100\% - 10\% &= 90\% \end{aligned}$$

Pero si al algoritmo se le suma que, de ese 90% de asuntos resueltos, el 35% acuden a un medio hetero compositivo, debido a que no se cumple con lo acordado, el resultado dramáticamente cambia:

COMPONENTE UNO (C1). - 100%= asuntos atendidos
COMPONENTE DOS (C2). - % de asuntos NO resueltos
COMPONENTE TRES (C3).- % Asuntos resueltos cumplidos.

$$\begin{aligned} (C1-C2) - C3 &= (SC) \\ (100\% - 10\%) - 35\% &= 90\% - 35\% = 55\% \end{aligned}$$



Ahora bien, siguiendo con el estudio de los hallazgos obtenidos como resultado de la entrevista, se advierte un cuarto componente, que es el número de ciudadanos que responden a la invitación en la solución de sus conflictos, según datos del entrevistado, sólo se presentan un 40% de éstos, por lo que:

COMPONENTE UNO (C1). - 100%= asuntos atendidos

COMPONENTE DOS (C2). - % de asuntos NO resueltos

COMPONENTE TRES (C3).- % Asuntos resueltos cumplidos

COMPONENTE (C4). - % de ciudadanos que respondieron a la cita.

$$\text{C4} = (\% \text{ de citas} - \% \text{ ciudadanos que no acudieron}) \\ 100\% - 60\% = 40\%$$

Luego entonces, el nivel de eficiencia y eficacia se modifica de forma negativa, esto es, si partimos de la idea que sólo un 40% de los ciudadanos asisten a la solución de conflictos, y de ese 40% que constituye el 100% de los asuntos ventilados, sólo el 55% se resuelven favorablemente, nos conduce a concluir que de los conflictos que es conocedor el departamento entrevistado, sólo el 25% llegan a una solución a través de estos medios alternativos de solución de controversias.

$$\text{Asuntos denunciados (AD)} \\ (\text{AD} - \text{C4}) - ((\text{C1} - \text{C2}) - \text{C3}) = \text{SC} \\ (40\%) - (55\%) = 25\%$$

En conclusión, sólo el 25% de los asuntos que se denuncian, son resueltos, constituyendo un muy bajo rango en la solución de conflictos, dejando de atender un alto índice de incidencias, lo que genera una percepción social altamente negativa y una falta de confianza y seriedad en las instituciones públicas garantes del tópico.

2.3.3.2 Verificación e Inspección Condominal

El Departamento de Verificación e Inspección de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal de la Sindicatura Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, tiene sus atribuciones, en términos del artículo 52 del Reglamento Interior de la Sindicatura Municipal de Puebla, siendo principalmente la sustanciación del procedimiento de verificación e inspección condominal, partiendo de la denuncia ciudadana.

Bajo tal consideración reglamentaria, se procedió a entrevistar al titular del Departamento en cita (ANEXO 2). Ahora bien, tomando como referente las respuestas obtenidas de servidor público entrevistado, se advierte una serie de consideraciones que impactan de manera unívoca a la hipótesis planteada, esto es:

1. No existe congruencia u orden sistemático para resolver un procedimiento de verificación e inspección, ya que el rango con el que se opera en el Municipio de Puebla, resulta notoriamente abierto, esto es, va desde cinco días, hasta cuatro meses y más alarmante en algunos casos más de un año, esto por cuestiones multifactoriales, como lo es, la falta de interés de alguna de las partes, exceso de cargas de trabajo en la Unidad Administrativa garante del procedimiento o por falta de personal para sustanciar de manera pronta los eventos denunciados, de tal suerte que dichas consideraciones, inciden de manera negativa en la percepción del ciudadano para acogerse a este procedimiento municipal.
2. Existe un bajo índice de asuntos que llegan a resolución, esto es, ha dicho del entrevistado, sólo el 20% de los asuntos se resuelven, siendo prismático

el comportamiento porcentual restante, significa que, el 40% concilian, lo que pudiese parecer positivo, pero un 40% más, abandonan los procedimientos, lo que constituye tan solo un 10% debajo de la media de los asuntos denunciados, siendo esto un alto porcentaje de asuntos fracasados.

3. Concomitante a lo anterior, es dable realizar un análisis especial con el 20% de los asuntos que llegan a resolución, ya que del estudio y conclusiones numéricas que se realizan, no sólo se debe de analizar la punta de iceberg, sino más a fondo, esto es, de la sumatoria del 20% invocado, con el 40% conciliado, pudiese reflejar una medida medianamente satisfactoria, pero lo que se soslaya en tan simple ecuación, es la eficacia de las resoluciones del *supra* referido 20%, ya que si bien es cierto, y concatenado con las respuestas obtenidas, las resoluciones atienden cuestiones de carácter pecuniario, restitutivo y de reparación del daño, sólo las dos primeras cuentan con alcances ejecutoriales, ya que a través de las instancias fiscales del Municipio se pueden hacer efectivas las multas y a través de las instancias titulares del sector del desarrollo urbano, la clausura y demolición de obras indebidas, hasta aquí pareciera eficaz el procedimiento sancionador en análisis, armonía que se desvanece al momento de hablar de la reparación del daño, lo cual, es una medida directamente en favor del agraviado, ya que en ese tópico la instancia municipal, sólo enuncia la sanción, más no cuenta con atribuciones para hacer efectiva la medida resuelta, dejando en total estado orfandad al ciudadano para ser restituido de la reparación condenada, sin que se cuente con alcances homologados del punto por parte del Poder Judicial, con el fin de iniciar un procedimiento ejecutivo jurisdiccional, situación que incide de manera contundente y grave en el desaliento social, resultando inconcuso resolver sobre la ineficacia de las resoluciones impuestas, ya que pareciera que el legislador sólo se preocupó en la parte recaudatoria del Municipio, y no en hacer una verdadera secuela justa en favor del ofendido.

Todo esto, colige en una total **ineficacia** en el medio alternativo en estudio, dejando fuera un alto porcentaje de asuntos denunciados y generado total impunidad en favor de posibles enjuiciados.

2.3.3.3 Arbitraje Condominal

Después de una pequeña plática, el Licenciado Esteban Apanco Meléndez, nos mencionó que también conoce del procedimiento de arbitraje condominal, por lo que nos permitió hacerle unas preguntas respecto del Departamento de Arbitraje (ANEXO 3). Analizando el último cuestionario resuelto por personal de la Dirección de Mediación y Conciliación Arbitral de la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, se advierte un comportamiento semejante a las dos unidades sustantivas antes descritas, esto es, existen aspectos negativos en la consecución del procedimiento de arbitraje, que desalientan al particular a continuar con el mismo.

Un aspecto negativo, es el tiempo en que se resuelven los asuntos, los cuales, llegan hasta doce meses y en algunos casos más de un año, lo que colige en el hecho de que más del 70% de los negocios, se abandonan, a lo cual es claro suponer que esta acción volitiva se encuentra asociada en pérdida de tiempo y desinterés en querer arreglar un conflicto vecinal, rezago que podría ser el elemento más antagonista de estos procedimientos hetero compositivos alternativos de solución de controversia, ya que el hecho de no judicializar un tema, es precisamente el buscar alternativas sumarias, que conlleven una resolución inmediata, y no procedimientos tortuosos o burocráticos.

Analizando el fenómeno del retraso, pudimos advertir que un desafío que la instancia municipal no ha podido cumplir y todo lo contrario estar lejos de hacerlo, es el contar con los recursos humanos suficientes, para poder contar con la suficiente capacidad instalada en el tópico, verbigracia, se cuenta con sólo dos personas para atender el mismo, a lo cual no debemos soslayar el hecho que son estas dos mismas personas las que atienden la instancia de Inspección y Verificación *ut supra* citada, lo que complica aún más cumplir con los aspectos básicos del arbitraje.

En conclusión, consideramos a todas luces ineficaz y a la vez ineficiente la función Municipal en el tópico, ya que sólo el 30% de los asuntos cumplen con el objetivo de la misma, lo que no debemos de dejar de atender, la generación de una percepción ciudadana en contra de estas Instancias garantes del tópico, y con

suma preocupación afirmamos que el factor principal de tal reproche, es de índole endógeno de la Institución, al no contar con los recursos suficientes para hacer frente a los retos y demandas arbitrales, lo que se agrava en términos del comportamiento evolutivo de los desarrollos condominales en el Municipio de Puebla, lo que conlleva a condenar mayor ineficacia e ineficiencia de la Institución, al estar plenamente a la saga del dinamismo en el crecimiento del régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO III. FIGURAS PÚBLICAS ANÁLOGAS EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Sumario. I. Instituciones públicas protectoras de derechos en ramos específicos. II. Figuras públicas análogas en la solución de conflictos condominales. III. Legislación de los estados en el país.

3.1. Instituciones públicas protectoras de derechos en ramos específicos.

En este capítulo, advertimos la necesidad de contar con un órgano protector de los derechos condominales, demostraremos que en diversas ramas surgen conflictos y que existen Instituciones que funcionan para determinar las sanciones y privilegiar los derechos, emitiendo opiniones que son reconocidas para dirimir las controversias que se susciten en los diferentes ramos; ejemplo de esto, es que en México tenemos una institución que procura los derechos del consumidor, cuando estos se violan o alteran por el comerciante; así mismo, en Puebla, tenemos una figura institucional llamada Comisión que prevé los conflictos en salud, pues cuando existe algún inconveniente entre paciente y médico, esta institución tiene atribución de solución de conflictos a través de los medios alternativos (*mediación, conciliación y arbitraje*).

3.1.1 Procuraduría federal del consumidor (PROFECO)



Es una institución que se crea en 1976, con la promulgación de la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC), siendo su objetivo el de defender los derechos de los consumidores, prevenir abusos y garantizar relaciones de consumo justas. Como ya lo mencionamos su función recae en proteger y promover los derechos de las y los consumidores, garantizando relaciones

comerciales equitativas que fortalezcan la cultura de consumo responsable y el acceso en mejores condiciones de mercado a productos y servicios.⁵⁹ Que su finalidad es prevenir y salvaguardar posibles afectaciones a los derechos de los consumidores y de combatir prácticas comerciales abusivas, asesorando a los consumidores, recibe y gestiona las quejas en materia de consumo y las denuncias en materia de publicidad.

Así mismo, esta institución pondera los medios alternativos, ya que se encarga de supervisar los procedimientos de conciliación; y que está facultado para iniciar procedimientos en lo que infracciona conforme a lo establecido en la Ley en materia de servicios ya sea de oficio o a través de una denuncia, y de fungir como árbitro entre el consumidor-proveedor y de emitir un dictamen, en el cual someten al proveedor y al consumidor voluntariamente en el que se nombra a PROFECO como árbitro.

Es por lo anterior, y entendiendo el objetivo de mencionar a una institución nombrada Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), la observación deriva de la demanda que se ha generado alrededor del ramo del comercio, y por consecuencia al no ser una relación perfecta cae en conflictos entre los involucrados, por lo que su facultad de regular esta relación toma importancia para resolver controversias, y generando sanciones hacia quienes infringen en lo establecido por la Ley del consumidor.

Por lo tanto, como lo hemos desarrollado en el capítulo anterior, una vez más es importante resaltar, que en consecuencia del crecimiento poblacional, en la actualidad, obliga a nuestro gobierno, a impulsar políticas que se acoplen y se actualicen, para poder dar la mayor protección a los derechos humanos en todos los sentidos, pues las actividades que realiza tan solo una persona, involucra varios ramos donde se pudieran dar violaciones a sus derechos, en este caso el comercio al ser una actividad inminentemente utilizada, por lo que es congruente que la institución creada para este ramo en específico, y por su propia naturaleza necesita atender los conflictos, a través de los medios alternativos, así como imponiendo las sanciones correspondientes.

⁵⁹ <http://www.gob.mx/profeco/acciones-y-programas/nuestra-institucion>. Consultado el 07 de julio de 2017.

3.1.2. Comisión Estatal de Arbitraje Médico (CESAMED)



COMISIÓN
ESTATAL DE
ARBITRAJE
MÉDICO

El Doctor Eduardo Vázquez Valdez, Titular de la Comisión Estatal de Arbitraje Médico en el Estado de Puebla, en su artículo “20 Años de Arbitraje Médico, Comisión Estatal de Arbitraje Médico”, refiere que la Comisión Estatal de Arbitraje Médico (CESAMED), es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Salud del Estado de Puebla, con plena autonomía para emitir opiniones técnico-médicas, gestionar conciliaciones, arbitrajes y elaborar dictámenes médicos; que nació con el objetivo de solucionar las controversias que se suscitaran entre pacientes y profesionales de la salud, derivadas de una atención médica aparentemente inadecuada, promoviendo al mismo tiempo la mejoría en la calidad de la atención médica que se otorga en el estado de Puebla.⁶⁰

Como se refiere en el párrafo anterior, entendemos que la salud es un servicio que todos utilizamos, y que dentro de esta relación entre médico y paciente se pueden generar dificultades que den como resultado un daño al bienestar de los usuarios de cualquier tipo de intervención, que traiga como consecuencia un daño en su persona, por lo que esta Institución tiene como principal misión salvaguardar el derecho a la salud, haciendo uso de los medios alternativos de solución de conflictos, con el objetivo de siempre buscar un equitativo acuerdo donde las partes lleguen a un arreglo que convenga los intereses de cada uno.

Podemos destacar que la esencia de esta Institución, llamada Comisión, siendo un órgano desconcentrado de la Secretaría de Salud del Estado de Puebla,

⁶⁰ http://www.dgdi-conamed.salud.gob.mx/files/pdf/cmam/Cap.23_ComisionEstatalArbitrajeMedico_Puebla.pdf
Consultado el 07 de julio de 2017

surge de la necesidad de tener una autoridad administrativa que resolviera los conflictos ponderando el derechos a recibir una atención medica digna, ponderando una vez más los medios alternativos de solución de conflictos, previendo no tener que llegar a un medio judicial, auxiliando a las autoridades judiciales, evitando el desgaste de tiempo y la dilatación de su inconformidad.

Ahora bien, en el ámbito jurídico respecto de los laudos que emite la comisión, y que en el entendido que el impacto social de las acciones de la CESAMED, se ha reflejado en el Sistema de Impartición de Justicia a nivel federal, pues al ser un derecho constitucional de los usuarios y prestadores de servicios sanitarios están facultados para interponer el Juicio de Amparo en contra de las actuaciones y resoluciones que emita esta comisión, los cuales al resolverse, en la mayoría de los casos como lo explica en el artículo ya citado, no modificaron el sentido de los laudos dictados, ya que los órganos jurisdiccionales federales han determinado que en los mismos se supera un control de regularidad constitucional y convencional, a la luz de las normas nacionales e internacionales que rigen el derecho a la salud. Por otra parte, otra fortaleza de los laudos emitidos se encuentra en su homologación ante el Juez Civil para elevarlos como cosa juzgada y ejecutar el pago.

De lo anterior, concluimos que el objetivo de la Comisión Estatal de Arbitraje Médico (CESAMED), es tener una certeza en los laudos y convenios que se puedan dar entre las partes involucradas, sea por medio de esta autoridad que se especializa en el rubro de la salud, pues quien fungen como mediadores o árbitros, deben conocer tanto de los términos médicos como de los legales, a diferencia de un tribunal donde su especialidad solo es jurídica, por lo que la emisión de sus dictámenes estará fortalecido cumplimiento con lo legal y lo médico.

3.2. Figuras públicas análogas en la solución de conflictos condominales.

En este apartado, desarrollaremos las figuras que contribuyen a la solución de conflictos entre condóminos, generando una “Cultura Condominal”, por lo que describiremos sus acciones en campo, como al interior de la institución, haciendo mención su importancia pero también sus deficiencias.

3. 2. 1. La Procuraduría Social de la ciudad de México.



La creación de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, nace por medio del Acuerdo del Jefe de Departamento del entonces Distrito Federal publicado en el diario oficial de la Federación el 25 de enero de 1989, con el objetivo de ser una instancia accesible a los particulares, que coadyuvara entre los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos, con el objetivo de ser el organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, dotado de plena autonomía, pues solo así podrá efectivamente adquirir la objetividad e imparcialidad en su relación con la autoridad administrativa.

Asimismo, el ordenamiento propuesto puntualiza con mayor precisión las facultades de la Procuraduría distribuidas en cuatro rubros: 1. En materia de atención ciudadana, 2. Orientación y quejas, 3. En materia de condominios, 4. Recomendaciones y promoción del cambio administrativo. De los cuales, nos enfocaremos en el rubro tercero, donde habla de los derechos condominales, que es nuestro tema central de esta investigación.

Ahora bien, el objetivo de hablar de esta institución es desarrollar su labor en el área condominal, ya que la Ciudad de México su mayor desarrollo demográfico es en unidades habitacionales constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, en donde convive aproximadamente una tercera parte de su población, la tendencia habitacional en la ciudad de México, indica que las propiedades unifamiliares y las áreas de servicios en locales comerciales, se perfilan en formas y modalidades condominales, donde el marco jurídico que norma las relaciones de convivencia social y humana en esta materia, en concordancia con las responsabilidades inherentes a la preservación y mantenimiento de la infraestructura y mantenimiento de la infraestructura urbana, áreas verdes y

comunes, así como los servicios básicos de beneficio colectivo.⁶¹

Asimismo, el objetivo de esta Institución que se observa dentro de su Misión es el procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; a efecto de fomentar una cultura condominal, donde parte de sus acciones es brindar a la ciudadanía las herramientas necesarias para fomentar una sana convivencia en las Unidades Habitacionales a través de la correcta aplicación de la Ley y el fomento de los derechos ciudadanos, convirtiéndose en la autoridad especializada en materia condominal dentro de la Ciudad de México.

A través del siguiente organigrama (ANEXO 4), observaremos la conformación de la Procuraduría, de la cual se desprende la Subsecretaría de Derechos y Obligaciones de los Condominales, como se muestra en la imagen, de la cual desprenderemos su funcionamiento dentro de la Procuraduría Social.

3.2.1.1. Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio

La Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio, encontramos que dentro su página de internet de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, tiene como principal función la de asegurar el cumplimiento a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Para el desarrollo de estas funciones realiza diversas actividades como:⁶²

⁶¹ Procuraduría Social de la Ciudad de México

http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/administracion_condominal.html Consultada el 21 de julio de 2017

⁶² http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/derechos_obligaciones.html consultado el 20 de julio de 2017

FUNCIONES DE LA SUBPROCURADURÍA



De las cuales destacamos el Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones, que es un procedimiento que sirve para dirimir las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos y su administrador o comité de vigilancia, establecido en el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, mismo que es necesario pasar por la conciliación y el arbitraje para llevarlo a cabo, pues sin ningún laudo no se puede ser efectivo alguna sanción; pero cuando se trate de asuntos relacionados con incumplimiento de convenios, irregularidades en la administración y porque una persona se ostente como administrador del

condominio, el procedimiento se puede iniciar de manera directa, sin tener que previamente agotar la conciliación y el arbitraje.⁶³

Ahora bien otro rubro que se destaca es la Certificación de Administradores, donde realiza la certificación de personas físicas o morales que demuestren capacidad y conocimientos de administración de condominios para la conducción de la administración nombrados por la Asamblea General y contratados por el Comité de Vigilancia conforme a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. A fin de elevar la actuación de aquellos personas que se desempeñan en esta actividad de manera profesional.⁶⁴

En cuanto al rubro de asesoría y orientación para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, la Procuraduría Social tiene conocimiento de que un inmueble se ha constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, cuando quien otorgue la escritura constitutiva de propiedad en condominio deberá enviar a la Procuraduría copia certificada de la constitución, o en su caso modificación, extinción del régimen y el Reglamento Interno para que la Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio registre las propiedades del Distrito Federal constituidas bajo este régimen, establecido en el artículo 3º del Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Así mismo, la Jefatura de Unidad Departamental de Organización y Registro, es la encargada de ingresar en una base de datos y otorga un número de expediente con el cual quedará asentado ante esta Procuraduría Social, así mismo elabora oficio para firma del Subprocurador(a) de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio contestando al Notario Público en cuestión. Posteriormente informa a la Oficina Delegacional correspondiente, haciéndole llegar una copia fotostática del documento y el número de expediente

⁶³ http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/procedimiento_administrativo_sanciones.html consultado el 23 de julio de 2017

⁶⁴ Idem 27 de julio de 2017

donde queda el Registro, a fin de que tengan conocimiento del inmueble que se ha constituido.⁶⁵

Sumado a lo anterior, derivado de la información que se solicitó a través de transparencia (ANEXO 5), donde cuestionamos el funcionamiento y los resultados que ha arrojado durante el periodo de 2016 y 2017, para saber cuáles son las actividades que tienen más demanda, así como los conflictos más comunes entre condóminos, en la Ciudad de México, y a continuación reflejamos lo que nos fue contestado, advirtiendo cuales son los rubros más solicitados, observando lo siguiente:



De las múltiples actividades que realizan para la atención a los condóminos, las más frecuentes son las audiencias de conciliación, pues se advierte que a través de este medio se tiene un resultado satisfactorio entre las partes involucradas, que tienen algún tipo de conflicto, señalando en el mismo documento recibido (ANEXO 5), nos expresan los principales conflictos, siendo los siguientes:

1. Actos contra la Administración
2. Morosidad
3. Afectación a la Tranquilidad

⁶⁵ http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/constitucion_regimen_condominio.html consultado el 28 de julio de 2017

4. Invasión de Áreas Comunes
5. Filtración
6. Por estacionamientos
7. Mascotas

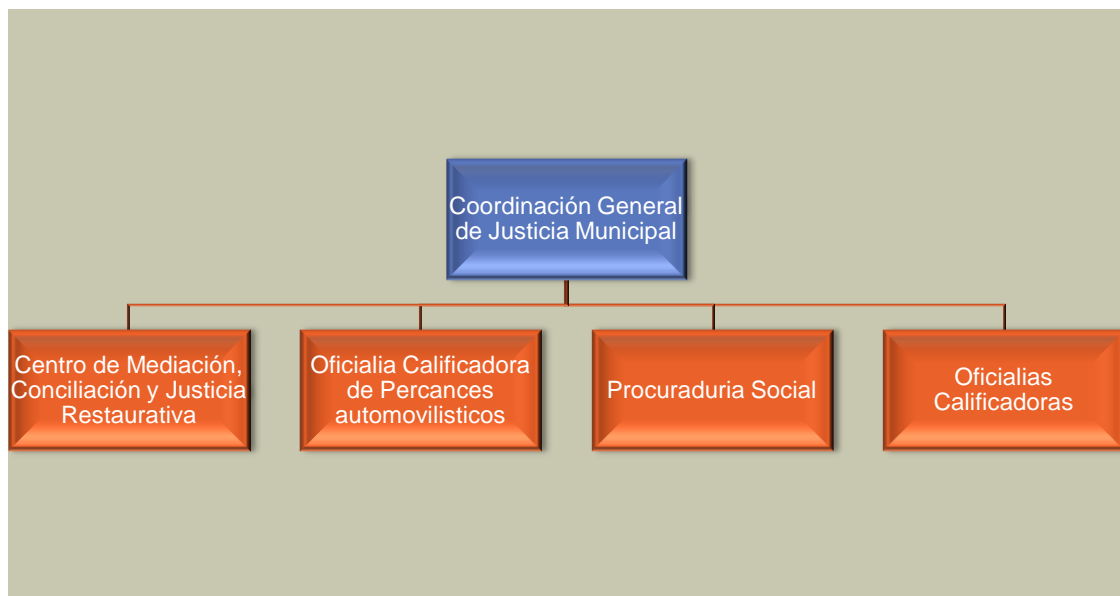
Ahora bien, en cuanto al arbitraje, muestra una cantidad mínima a comparación de los números que arroja la conciliación, por lo que se presume que no es un medio que utilicen los condóminos para la solución de conflictos, haciendo una comparación entre ellos el arbitraje es el .5% del total del uso de la conciliación, como medio alternativo de solución de conflictos.

Por último, resaltamos que la Subsecretaria de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio, cuenta con múltiples servicios especializados en materia condominal, advirtiéndole que se tienen que cubrir las necesidades de un condominio, desde la administración hasta la solución de conflictos, sin embargo no se advierte que tenga el 100% de eficiencia en la protección de los derechos de los condóminos, pues si bien tiene un número elevado de audiencias de conciliación, no advierte cuantas de ellas se cierran en convenio donde las partes obtengan un resultado satisfactorio.

Tomemos en cuenta que la Ciudad de México siempre será el ejemplo a seguir de las figuras gubernamentales, para eficientar y prever los derechos de las y los ciudadanos, y más siendo pionera en el desarrollo de las viviendas que actualmente son condominales, así mismo debemos tomar en cuenta, la importancia de prever que los derechos y las obligaciones de los condóminos sean realmente apegados a Ley, donde las soluciones o determinaciones de la autoridad sean ejecutadas de manera justa, propiciando tener autoridades que generen y que hagan valer las sanciones a quienes incumplan y alteren la buena convivencia, pues vivir en condominio significa llevar actos no solo en beneficio particular, sino también a favor de su entorno, pues la protección a la plusvalía de las viviendas no depende de un solo condóminos, sino de la buena organización, respeto y tolerancia al interior del condominio.

3.2.2. La Procuraduría Social de Tlalnepantla de Baz del Estado de México.

Tlalnepantla de Baz es uno de los 125 municipios del Estado de México. Se ubica al norte de la Zona Metropolitana del Valle de México, y cuenta con 700 734 habitantes⁶⁶, la mención de este Municipio es que dentro de su estructura orgánica, existen una Procuraduría Social, que depende de la Coordinación General de Justicia Municipal, donde como parte de sus actividades es atender a las y los vecinos que viven bajo el régimen condominal.



Fuente: <http://www.tlalnepantla.gob.mx/files/pdf/organigramas/26.pdf> consultada el 21 de julio de 2017

La Procuraduría Social del Municipio de Tlalnepantla de Baz, dentro de sus funciones es difundir permanentemente el fortalecimiento de la Cultura Condominal, en todos aquellos lugares que viven bajo este régimen, a través de diversas actividades como cursos, asambleas, atención personal y telefónica. Así mismo, da seguimiento a las quejas formales que se reciben para dirimir controversias a través de la Mediación y Conciliación de manera voluntaria. Orientar a los condóminos para que estos realicen sus asambleas en los términos establecidos en la Ley Condominal, a efecto de que se organicen (modificar y/o

⁶⁶

http://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mex/territorio/div_municipal.aspx?tema=me&e=15 consultado el 21 de julio de 2017

elegir a sus Comités de Administración) y de esta forma con posterioridad pueda tomar la decisión por mayoría en los asuntos que competen a sus áreas comunes.

Exclusivamente asesorar a todos los condóminos respecto de los Derechos y Obligaciones que la Ley impone, incluyendo al Comité de Administración Condominal de acuerdo a lo que disponen los Artículos 16 y 20 de dicho ordenamiento legal.⁶⁷

Uno de los principales trabajos de la Procuraduría Social es la de atender las necesidades organizativas y de legitimación de los Comités de Administración de cada una de las Unidades Habitacionales, espacios a través de los cuales se trabajan y gestionan las necesidades particulares de cada uno de estos bloques de viviendas. A través de los Comités se socializa la información relativa a las acciones de la Procuraduría Social a la vez que ésta recoge las demandas e inquietudes de los condóminos, como resultado del trabajo que han realizado, se muestra en la tabla siguiente que exhiben en el Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Tlalnepantla de Baz.

Tabla. Acciones de Trabajo de la Procuraduría Social en las Unidades Habitacionales.

ACTIVIDADES DE PROCURACIÓN SOCIAL.	2015
Asesorías	1,903
Cursos Informativos de derechos y obligaciones de las personas que viven en régimen condominal	61
Legalización y actualización de los Comités de Administración de las Unidades Habitacionales	33

Fuente: Registros Administrativos de la Procuraduría Social, 2015.

Sin embargo, como en todas la dependencias se encuentran con de debilidades que afectan el buen desempeño, funcionamiento y eficientes en la verdadera defensa de los derechos y obligaciones de los condóminos, pues encontramos que la inadecuada capacitación del personal, la deficiente difusión y capacitación respecto a los servicios, el desaprovechamiento de las instalaciones y la inercia en la forma de trabajar del personal. Así mismo de las debilidades que no dependen de la Institución es contra la que todo momento deben de luchar las

⁶⁷ <http://www.tlalnepantla.gob.mx/pages/directorio/> consultado el 21 de julio de 2017.

instituciones gubernamentales siendo la falta de interés de las y los ciudadanos, y en este caso en especial de los condóminos.

Concluimos que las figuras regulatorias en materia condominal, no solo se dedica a la solución de conflictos, sino también se involucra en la organización interna del condominio para una sana convivencia.

3.3. Legislación de los Estados en el país.

En nuestro país, encontramos que varios estados ya tienen legislación respecto en materia condominal, pues el desarrollo en régimen de propiedad en condominio, es el tipo de vivienda común en la actualidad, donde la convivencia de las personas, tiene que tener reglas que ayude a que perdure una sana convivencia, pues vivir en condominio, significa vivir rodeado de diversidad cultural y de diferentes modos de educación, mismos que son fundamentales para que perdure la plusvalía de las viviendas.

En el cuadro de la siguiente página, de manera resumida, establecemos la normativa en materia condominal de algunos estados de la Republica, así mismo establecemos la figura regulatoria y encargada de prever los derechos y las obligaciones de los condóminos.

Por lo que observamos, estos nueve Estados de la Republica, establecen la normativa condominal, sin embargo, en la mayoría de las normativas, establecen que lo medios para dirimir las controversias de los condóminos, sea a través de autoridades judiciales, tribunales, que tendrán que pasar por cada una de las etapas procesales hasta llegar a una sentencia, sin prevalecer el derecho a los medios alternativos de manera directa.

El hecho de hacer esta comparativa entre los estados de la Republica, es determinar que la necesidad de regular los condominios es inminente, pues el desarrollo de las ciudades lo demanda, sin embargo aún no existe esa figura de autoridad gubernamental que se enfoque directamente en la disolución de conflictos condominales, por lo que si bien hay normativa, no existe una figura que la aplique en todos los sentidos, que por un lado prevea la sana convivencia, y por

el otro determine las sanciones a quien infrinjan la normativa de manera equitativa.

Es por lo anterior, que determinamos que se debe dar la importancia necesaria a este rubro condominal, estableciendo una figura única que presagie los derechos y obligaciones de los condóminos.

Por lo que en el siguiente cuadro, hacemos una comparación de cómo cada uno de los Estados analizados, en su normativa que aplica en materia condominal, establece las autoridades que resolverán los conflictos condominales en su Estado.

<ul style="list-style-type: none">• LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN• ART. 34• AUTORIDADES JUDICIALES COMPETENTES <p>NUEVO LEÓN</p> 	<ul style="list-style-type: none">• LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE VERACRUZ• ART. 66• INSTITUTO VERACRUZANO DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y VIVIENDA <p>VERACRUZ</p> 	<ul style="list-style-type: none">• LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO• ART. 41• AUTORIDADES JUDICIALES COMPETENTES <p>GUERRERO</p> 
<ul style="list-style-type: none">• LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO• ART. 4• SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL <p>HIDALGO</p> 	<ul style="list-style-type: none">• LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO• ART. 38• TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN <p>JALISCO</p> 	<ul style="list-style-type: none">• LEY CONDOMINAL• ART. 38• VIA CIVIL SUMARIA <p>COLIMA</p> 
<ul style="list-style-type: none">• LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE COAHUILA• ART. 38• ARBITRAJE CUANDO LO CONTEMPLE EL REGLAMNETO INTERIOR O TRIBUNALES JUDICIALES <p>COAHUILA</p> 	<ul style="list-style-type: none">• LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS• ART. 57• TRIBUNAL JUDICIAL <p>TAMAULIPAS</p> 	<ul style="list-style-type: none">• LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE PUEBLA• ART.• SÍNDICO MUNICIPAL <p>PUEBLA</p> 

*Cuadro de creación propia basada en la Normativa Condominal en el país.

CONCLUSIONES

A lo largo de la presente investigación, hemos podido observar la génesis de sistema de copropiedad de viviendas, lo cual, a lo largo de la historia, se ha conceptualizado como una forma particular de establecer asentamientos humanos en espacios reducidos, delimitados y con una estrecha relación entre sus moradores.

Su evaluación, va desde una reconstrucción de ciudades como consecuencia de desastres naturales, o bajo la delimitación de ciudades amuralladas y población de cerros, hasta la edificación de inmuebles con propiedad de piso, el aspecto varía según sus necesidades, pero en todo momento es coincidente por la determinación de espacios o bienes en copropiedad, para la cual como se ha escrito, existen en la historia una diversidad de antecedentes en el tópico.

En la actualidad, no existe excepción de este tipo de edificaciones o conceptos, al contrario, ha sido su auge tal, que la misma legislación, se ha visto en la necesidad de tutelar disposiciones para su constitución y regulación, estableciéndose la figura del régimen de propiedad en condominio, el cual se erige en nuestra investigación como la constatación en el desarrollo de la misma, esto es, hemos llevado un profundo análisis de la manera en que la legislación de nuestro país y de manera específica, nuestra ciudad lo conceptualiza, en la cual, se advierte una serie de elementos perfectamente definidos que, permiten su ubicación en el ámbito tanto del derecho civil como del administrativo.

El régimen de propiedad en condominio, cuenta con una estructura de carácter administrativa, vista desde tres elementos fundamentales:

- **HUMANO.** - Las figuras que lo conforman, tales como, el condómino, el desarrollador, el administrador único o consejo de administración, la autoridad, etc.
- **ADMINISTRATIVO.** - Figuras administrativas tales como, su acta constitutiva, su reglamento, actas de asamblea.
- **ESTRUCTURAL.-** Los que debemos de entender, como

aquellos que, forman el núcleo condominal, los indivisos, áreas comunes, áreas verdes y de equipamiento urbano, calles, banquetas, propiedad privada, etc.

De lo anterior, se ha demostrado en la presente investigación, que una de los elementos subjetivos que se crean y que generan atipicidad del resto de los asentamientos humanos, es la íntima relación que existe entre los individuos que habitan en este tipo de desarrollo, los cuales son consecuencia de hechos multifactoriales tales como:

- La cercanía de las viviendas;
- El compartir espacios;
- La sujeción a normativas internas;
- La sujeción a disposiciones o resoluciones del colegio administrativo del conjunto;
- El compromiso de pago, para mantener áreas comunes;
- La rendición de cuentas de la instancia de administración;
- Entre otras

Tópicos, que son los detonantes de diversos conflictos que se generan al interior del régimen, lo que muchas veces provoca un ambiente hostil y más grave aún con consecuencias de carácter personal.

Concomitante a lo anterior, y una vez identificado estos aspectos negativos de los desarrollos, en la presente investigación, de igual forma se estudió la figura de los medios alternativos de solución de conflictos, los cuales, desde un punto de vista macro, se ubican en el plano de nuestra legislación general, como un derecho humano de segunda generación, lo que obliga a su imperante observancia y aplicación, de ahí, que diversas ramas del derecho en materia procesal lo han establecido como obligatorio, lo que no se aleja del tema de investigación.

Advertimos en el presente documento, que dentro del régimen de propiedad en condominio, se ha establecido la posibilidad alterna de resolver conflictos, en algunas entidades de manera somera y en otras más de manera

precisa, lo que nos conduce al caso de Puebla, el cual, existe una ley especial que regula estos desarrollos, de ahí que en el mismo cuerpo de leyes, se establece la alternancia de resolución, y más aún, tutelan como responsable de la sustanciación de los mismos a la autoridad municipal a través del Síndico, lo que lo ubica en el plano de la llamada **justicia municipal**.

Diversas reflexiones fueron establecidas en esta investigación, pero a la vez también diversas dudas, para lo cual se llevaron a cabo una serie de estudios de campo, para determinar con claridad la eficiencia y eficacia que dentro de la referida justicia municipal se tiene al momento de resolver sobre el particular.

Los resultados no fueron nada alentadores, ya que de los cuestionamientos realizados a los servidores públicos involucrados, se pudo concluir que los medios alternos, llámese auto compositivos o hetero compositivos, no cumplen con eficiencia y eficacia sus objetivos, esto es, existe un sentimiento de impunidad de los condóminos al querer resolver sus diferencias a través de estas instancias, lo que constituye en la gran mayoría de los casos, un abandono al procedimiento o en su caso una falta de capacidad de ejecución de las resoluciones obtenidas.

No es de soslayarse el hecho que, en derecho todos los actos resueltos a manera de juicio, llámese administrativo o judicial, deben de contar con el imperio de la ley y con atribuciones de sus juzgadores, para ser ejecutoriados, lo que en el caso que no ocupa no adolece, ya que de la investigación realizada se advirtió que la autoridad municipal, en su carácter administrativo, solo tiene la posibilidad de carácter coercitiva de hacer cumplir el cobro de multas, lo cual es en favor del erario municipal y no del usuario del servicio y en ocasiones particulares de la demolición de obras indebidas, lo que en la gran mayoría de los casos no resuelve la dolencia del acto reprochado por el ciudadano.

Es en estos momentos donde la hipótesis planteada en la presente investigación toma forma, esto es, no existen elementos cualitativos y cuantitativos que se traduzcan en un beneficio directo para el ciudadano, no resulta suficiente las facultades inferidas a la autoridad municipal, para hacer efectivas sus resoluciones, lo que colige en nuestra propuesta, la creación de una instancia

pública, que procure de manera integral la solución de conflictos que se diversifican en los desarrollos condominales, así como, la generación de facultades suficientes para generar en el ciudadano, un sentir de correspondencia en su problemática.

Para dar más certeza a la propuesta planteada, conducimos el sentido de la investigación a identificar instancias análogas que atendieran casos especiales o particulares, tales como la Comisión de Arbitraje Médico del Estado de Puebla o la propia Procuraduría Federal del Consumidor, los cuales fijan su atención en una población objetivo perfectamente delimitada, bajo circunstancias especiales y de las cuales adquieren el carácter de garantes de los servicios médicos y comerciales, según el caso, de ahí atendimos a investigar si en el tema condominal, en el País existen figuras que protegen el tema condominal, los resultados de esta investigación fueron satisfactorios, ya que pudimos ubicar en el plano administrativo a figuras tales como:

- La Procuraduría Social de la Ciudad de México
- La Procuraduría Social de Tlalnepantla de Baez

De estas instituciones, pudimos rescatar, las ventajas de contar con instancias integrales que contrarrestan los conflictos que se suscitan en los desarrollos condominales, sus alcances y la eficacia en sus resoluciones, es inconcuso pensar, que el crear instituciones garantistas de derechos condominales, generan resultados altamente positivos, regresan al ciudadano al ámbito de la solución volitiva de sus conflictos y coadyuvan en la despresurización de los procedimientos judiciales, la idea es, focalizar el procedimiento a un sector de la población que habita en desarrollos en copropiedad, y con ello contribuir en la no proliferación de conflictos mayores, de ámbitos inclusive del orbe penal.

PROPUESTAS

Se propone crear una instancia pública estatal, de carácter desconcentrada, garante de los derechos ciudadanos de las personas que habiten dentro del régimen de propiedad en condominio, con personalidad jurídica propia y autonomía de gestión, con facultades suficientes para poder prever la solución de conflictos, sustanciar los procedimientos de mediación, conciliación y arbitraje condominal, llamada **“PROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL ESTADO DE PUEBLA”**.

Donde su ubicación administrativa, será de índole estatal, como Órgano Desconcentrado del Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica propia y autonomía de gestión, con observancia en todo el territorio del Estado.

Para llegar a la propuesta de creación, tenemos que realizar lo siguiente:

- a) Propuesta de reformas a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.
- b) Decreto de creación de la Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla.
- c) Propuesta de creación del Reglamento interior de la Procuraduría de Derechos y Obligaciones condominales en el Estado de Puebla

a) Propuesta de reformas a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla

Artículo actual	Propuesta Reforma
Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.	
“Artículo 1.-...sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales a administrativas.”	“Artículo 1.-...sin perjuicio de la competencia que corresponda a la <u>Procuraduría de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla</u> ”
“Artículo 2. Para efectos de ésta Ley se entenderá por:... VI. Reglamento Interno: ...”	“Artículo 2. Para efectos de ésta Ley se entenderá por:... <u>VI. Procuraduría: Procuraduría de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla...VII. Reglamento Interno: ...</u> ”
“Artículo 20. Son derechos de los condóminos: ...VI. Acudir ante la Sindicatura a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando estas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y...VII. Acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al reglamento interior, por autoridades o particulares.	“Artículo 20. Son derechos de los condóminos: ...VI. Acudir ante la <u>Procuraduría de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla</u> a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando estas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y... VII. Acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al reglamento interior, por autoridades o particulares.
“Artículo 45. Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los Municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salud y protección civil.”	“Artículo 45. <u>La Procuraduría de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla</u> previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberá verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salud y protección civil.”
“Artículo 47. Los Ayuntamientos por conducto de las dependencias competentes, realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal...”	“Artículo 47. <u>La Procuraduría</u> de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla, realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal...”

<p>“Artículo 48. El Síndico Municipal, será competente para conocer de los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio”</p>	<p>“Artículo 48. <u>La Procuraduría de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla,</u> será competente para conocer de los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio”</p>
<p>“Artículo 50. Las sanciones ... serán substanciadas por el Síndico Municipal, ... El administrador, condómino o cualquier poseedor podrá solicitar la intervención del Síndico Municipal”</p>	<p>“Artículo 50. Las sanciones... serán substanciadas por <u>La Procuraduría,</u> ... El administrador, condómino o cualquier poseedor podrá solicitar la intervención de La Procuraduría...”</p>
<p>“Artículo 53. El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.”</p>	<p>“Artículo 53. El procedimiento de arbitraje se substanciará ante <u>la Procuraduría,</u> el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.”</p>
<p>“Artículo 61. El Síndico Municipal hasta antes de emitir sus laudos, podrá remitir a las partes al Centro Estatal de Mediación del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ...”</p>	<p>“Artículo 61. DEROGADO Al ser la Procuraduría la figura autónoma de vigilar los de derechos y obligaciones de los condóminos ya no tendrá que dar vista al Tribunal Superior de Justicia del Estado</p>
<p>“Artículo 65. El Ayuntamiento proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres.”</p>	<p>“Artículo 65. <u>La Procuraduría</u> proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres.”</p>
<p>“Artículo 66. El Ayuntamiento coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.”</p>	<p>“Artículo 66. <u>La Procuraduría</u> coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.”</p>

b) Propuesta de reformas de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

Artículo actual	Propuesta Reforma
Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla	Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla
"Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:...LIII. Régimen de Condominio.- Acto jurídico, por el cual los interesados manifiestan su voluntad de que en su propiedad,..."	"Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:... <u>LIII. Procuraduría: Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el estado de Puebla.</u> LIV. Régimen de Condominio.- Acto jurídico, por el cual los interesados manifiestan su voluntad de que en su propiedad,..."
"Artículo 8.- Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley: I.- El Ejecutivo del Estado; II. La Secretaría..."	"Artículo 8.- Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley: I.- El Ejecutivo del Estado, <u>II. Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla.</u> III. La Secretaría..."
"Artículo 10.- Corresponde al Ejecutivo del Estado, en el ámbito de su respectiva competencia:..."	"Artículo 10.- Corresponde al Ejecutivo del Estado <u>y a la Procuraduría</u> en el ámbito de su respectiva competencia:..."
"Artículo 42.- El Ayuntamiento previo los requisitos que establece la presente Ley, otorgará la aprobación para construir desarrollos en régimen de propiedad y condominio,..."	"Artículo 42.- El Ayuntamiento previo los requisitos que establece la presente Ley, <u>así como la Procuraduría</u> , otorgaran la aprobación para construir desarrollos en régimen de propiedad y condominio,..."
"Artículo 43.- Los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Puebla,..."	"Artículo 43.- Los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Puebla, <u>Ley que regula el redimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla y a los lineamientos que establezca la Procuraduría...</u> "

<p>"Artículo 54.- La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaria, del Instituto de Catastro, de las Direcciones de Catastro Municipal, y en su caso, a la Comisión Intermunicipal de Conurbación, las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice."</p>	<p>"artículo 54.- La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaria, del Instituto de Catastro, de las Direcciones de Catastro Municipal, y en su caso, a la Comisión Intermunicipal de Conurbación y a <u>la Procuraduría</u> las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice."</p>
<p>"artículo 79.- Los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con autorización para escriturar, misma que será expedida por la autoridad municipal correspondiente en donde conste:..."</p>	<p>"artículo 79.- Los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con autorización para escriturar, misma que será expedida por <u>las autoridades competentes</u> correspondiente en donde conste: ..<u>VII. Reglamento Interior autorizado por la Procuraduría, cuando se trate de régimen de propiedad en condómino</u>"</p>

c) Decreto de creación de la PROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL ESTADO DE PUEBLA.

DECRETO del Ejecutivo del Estado de Puebla, por el que se crea **LA PROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL ESTADO DE PUEBLA.**

-----, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla, y

CONSIDERANDO

- I. El Estado de Puebla es una de las entidades con mayor crecimiento poblacional, y de éste el crecimiento social es el preponderante. No podemos, ni debemos, dejar de actualizar el marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social.
- II. Resulta trascendental la aplicación de leyes, actualizar nuestro marco regulatorio, pero es más trascendente incidir en los factores que son generadores de conductas anómicas y antisociales.
- III. La convivencia social es compleja, y es más cuando se conjugan factores objetivos y subjetivos que marcan nuestra conducta externa. La desintegración familiar, los conflictos de familia, adolescente no vigilado, la influencia negativa de algunos contenidos de programas y publicidad en los medios masivos de comunicación, son variables asimiladas de forma diferenciada que pudieran derivar en conflictos interpersonales.
- IV. Se tiene diagnosticado una gama de problemas que no son otra cosa que la expresión concreta, y no pocas veces desesperada, de vecinos de unidades habitacionales que en silencio o, de forma violenta, han sorteado su interacción e intercomunicación con otros vecinos que no tienen la menor noción de lo que significa el respeto por el otro; de su espacio físico, psicológico y ambiental; de su derecho de habitar en una unidad o conjunto condominal con una imagen homogénea, consensada, aceptada y respetada

por todos; de poder hacer su vida personal y familiar sin pasar por encima de los derechos de los vecinos.

- V. La proliferación de los asentamientos humanos, el déficit de espacios urbanos aunada a la insatisfecha demanda de mayor vivienda económicamente accesible, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales. El propio Gobierno Federal optó en su momento por construir con ese régimen de propiedad.
- VI. Lo anterior resulta necesario el enriquecer el Reglamento Condominal e incluir actores públicos que habrán de contribuir a que los condóminos se autorregulen sin intereses exclusivamente personales. Indudablemente cada propietario o familia tiene su noción de lo que significa la convivencia, la idea es dejar claro dónde inicia y dónde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, se afecta a otros condóminos.
- VII. La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla, tiene como objetivo el establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.
- VIII. Asimismo, regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.
- IX. En comunión a lo anterior resulta de suma importancia, crear una instancia de gobierno, garante en la aplicación de la Ley, con facultades suficientes para procurar el debido desarrollo de los diversos regímenes, y con ello

contribuir al desarrollo armónico de las integrantes de estos desarrollos.

En mérito de lo antes expuesto, y en ejercicio de las facultades que me concede el artículo 79 fracción IV y 84 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 2, 22, 28 y 54 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla, he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO del Ejecutivo del Estado de Puebla, por el que se crea **LA PROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL ESTADO DE PUEBLA, COMO UN ORGANISMO PÚBLICO DESCONCENTRADO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO, SECTORIZADO A LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO DE PUEBLA.**

PRIMERO.- Con el fin de cumplir las previsiones normativas establecidas en el artículo 1 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla, se crea **LA PROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL ESTADO DE PUEBLA.**

SEGUNDO.- Que en para el debido cumplimiento de las obligaciones establecidas en el numeral invocado en numeral que anterior, se establece la siguiente estructura funcional:

1. UN PROCURADOR

1.1 UN SUB PROCURADOR DE MEDIOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

1.2 UN SUB PROCURADOR DE SEGUIMIENTO Y ORIENTACIÓN

1.3 DIRECTOR DE ATENCIÓN DE QUEJAS.

TERCERO.- Las facultades de la procuraduría serán las establecidas tanto en la ley que regula el régimen de propiedad en condominio, el código civil del estado libre y soberano de puebla, la ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas, la ley de desarrollo urbano del estado de puebla y las que se establezcan en su reglamento.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación.

SEGUNDO.- Se deberá publicar su Reglamento Interior y demás normatividad interna en un plazo no mayor a 90 días una vez vigente el presente Decreto

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Dado en la sede del Poder Ejecutivo del Estado, en la Cuatro veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los _____ días del mes de _____ de dos mil diecisiete.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA

d) Propuesta de creación del Reglamento interior de la Procuraduría de Derechos y Obligaciones condominales en el Estado de Puebla

Dicha propuesta de reglamento, es creado con fundamento en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla, así como en el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley Condominal, tomando en cuenta el resultado del análisis de la necesidad de contar con una Procuraduría especializada en materia condominal.

**CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. La presente ley es de orden público e interés general.

Artículo 2. Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla es un Organismo Público Desconcentrado del Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica propia y autonomía de gestión.

En el desempeño de sus funciones no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o servidor público alguno.

Artículo 3. Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla tiene por objeto:

- a) Ser una instancia accesible a los condóminos,
- b) Procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominios del Estado de Puebla, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de este Reglamento.
- c) Crear, instrumentar, difundir y aplicar mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio.

Artículo 4. Los procedimientos que se substancien en la Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla, estarán regidos por los principios de imparcialidad, economía procesal, celeridad, sencillez, eficacia, legalidad, publicidad, buena fe, accesibilidad, información, certidumbre jurídica y

gratuidad, y en los casos no contemplados en esta Ley se aplicará de manera supletoria el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Artículo 5. La Procuraduría de Derechos y Obligaciones Condominales en el Estado de Puebla, será la instancia administrativa para recepción, trámite, seguimiento y conclusión de las quejas a que se refiere esta Ley.

Artículo 6. La Procuraduría estará a cargo del Procurador, que será nombrado por el Gobernador del Estado.

Artículo 7. El Procurador, para atender el despacho de los asuntos de su competencia, se auxiliará de las siguientes unidades administrativas:

- I. Sub procurador de medios alternativos de solución de controversias
- II. Sub procurador de seguimiento y orientación
- III. Director de atención de quejas.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES DE PROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CONDOMINALES EN EL ESTADO DE PUEBLA

Artículo 8. Son facultades del Procurador;

- I. Crear, dirigir y coordinar las acciones que realice la Procuraduría en el desempeño de las atribuciones que le confiere esta Ley;
- II. Establecer políticas y programas en la Procuraduría, con la finalidad de brindar una mejor atención a los particulares, haciéndolo del conocimiento al Gobernador del Estado;
- III. Ser representante legal de la Procuraduría;
- IV. Recibir quejas, darles trámite, seguimiento, y emitir las resoluciones, recomendaciones y sugerencias a que se refiere esta Ley;
- V. Aplicar las sanciones de conformidad con este Reglamento;
- VI. Nombrar, promover y remover a los servidores públicos de la Procuraduría, que no tengan señalada otra forma de nombramiento, promoción y remoción en esta Ley;

- VII. Delegar las facultades en servidores públicos subalternos, sin perjuicio de su ejercicio directo, mediante manuales administrativos que serán publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y de conformidad con los ordenamientos jurídicos aplicables;
- VIII. Conocer y sustanciar el procedimiento de Mediación Conciliación y Arbitraje Condominal; y
- IX. Demás que le confiera este Reglamento y otros ordenamientos que lo faculten para tal efecto.

Artículo 9. Son facultades del Sub Procurador de Seguimiento y Orientación:

- I. Observar el debido cumplimiento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condómino del Estado de Puebla, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;
- II. Orientar, informar y asesorar a los condóminos, poseedores o compradores en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y/o administración de inmuebles, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal;
- III. Registrar las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios notifiquen a la Procuraduría la información sobre dichos inmuebles;
- IV. Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios y expedir copias certificadas de los mismos;
- V. Requerir a las constructoras o desarrolladoras inmobiliarias el registro del Régimen de Propiedad en Condominio, así como su registro ante la Procuraduría;
- VI. Autorizar y registrar el libro de Asambleas,
- VII. Orientar y capacitar a los condóminos, poseedores y/o administradores, en la celebración, elaboración y distribución de convocatorias para la celebración de asambleas generales, de conformidad con la Ley de que

- Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado; asimismo y a petición de éstos asistir a la sesión de asamblea en calidad de asesor;
- VIII. Capacitar y certificar a los administradores condóminos y administradores únicos dependiendo sus servicios que presten; y
- IX. Demás que le confiera este Reglamento y otros ordenamientos que lo faculten para tal efecto.

Artículo 10. Son facultades del Subprocurador Administrativo, son las siguientes:

- I. Substanciar los procedimientos conciliatorio, arbitral, administrativo de aplicación de sanciones y recurso de inconformidad en atención a los casos enunciados en la fracción anterior;
- II. Aplicar los medios de apremio y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones de conformidad con este Reglamento
- III. Coadyuvar con las autoridades de la Administración Pública, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado
- IV. Dar seguimiento al resarcimiento de los daños ocasionados al quejoso, para lo cual orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.
- V. Demás que le confiera este Reglamento y otros ordenamientos que lo faculten para tal efecto.

Artículo 11. Son facultades del Director de Atención de Quejas, son las siguientes:

- I. Recibir y atender las quejas por el probable incumplimiento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado;
- II. Llevar a cabo la interpretación de la Escritura Constitutiva, del Régimen de Propiedad en Condominio, del reglamento interno del condominio, de los acuerdos de la asamblea, y demás que se presenten a efecto de determinar los mecanismos de solución de controversias o las acciones a realizar;
- III. Turnar los asuntos de los que tenga de su conocimiento a las Sub Procuradurías correspondientes,

- IV. Llevar un registro de quejas y realizar noticia administrativa que sirva al Procurador de herramienta para la determinación de propuestas de políticas públicas que contribuyan al debido desarrollo de las Regímenes; y
- V. Demás que le confiera este Reglamento y otros ordenamientos que lo faculten para tal efecto.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS

Artículo 12. La Procuraduría de conformidad con sus atribuciones y facultades y dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de parte interesada o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine.

Artículo 13. Los procedimientos que se substancien en la Procuraduría, deberán ser ágiles, expeditos, gratuitos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieran para la investigación de la queja, siguiéndose además bajo los principios de buena fe y concertación; procurando en lo posible el trato personal entre los quejosos y servidores públicos para evitar la dilación de las comunicaciones escritas.

Artículo 14. En ningún momento la presentación de una queja o recurso ante la Procuraduría interrumpirá la prescripción de las acciones judiciales o recursos administrativos previstos en cualquier legislación.

Artículo 15. En el supuesto de que se presenten dos o más quejas que se refieran al mismo, hecho, acto u omisión, la Procuraduría podrá acumular los asuntos para su trámite en un solo expediente.

Artículo 16. La Procuraduría conocerá de las quejas por violaciones a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, de:

- I. Los condóminos o residentes;
- II. Administradores; o
- III. Integrantes del Consejo de Administración.

Artículo 17. Las quejas se resolverán mediante el Procedimiento de Conciliación o Arbitral.

Para tal efecto la Procuraduría llevará a cabo audiencias de conciliación, las cuales tendrán por objeto la admisión y desahogo de las pruebas ofrecidas, así como la recepción de los alegatos que formulen los interesados por sí o por medio de sus representantes o personas autorizadas, presentando los elementos comunes y los puntos de controversia, exhortando a las partes llegar a un arreglo y suscribir un convenio. La presentación de la queja no implica interrupción de términos para la prescripción de las acciones legales correspondientes.

Artículo 18. Las quejas podrán presentarse en la Procuraduría, Oficinas Desconcentradas en la Delegación correspondiente, unidades móviles de forma escrita, por comparecencia, o medio electrónico.

Artículo 19. Las quejas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Señalar nombre y domicilio del quejoso;
- II. Relación sucinta de los hechos, aportando las pruebas para acreditar su dicho;
- III. Señalar nombre y domicilio del requerido condominal;
- IV. Firma del quejoso. El quejoso deberá acreditar su personalidad jurídica con documento idóneo en original o copia certificada, tratándose de personas morales mediante instrumento público.

Artículo 20. Cuando alguno de los requisitos de la queja no sea claro y no pueda subsanarse, lo cual evite determinar la competencia de la Procuraduría, se prevendrá por escrito y por una sola vez al quejoso, para que dentro del término de cinco días hábiles, subsane la falta, y en caso de no hacerlo se tendrá por no presentada su queja. En el supuesto de rechazarse la queja, se informará al interesado sobre las razones que le motivaron, en tal caso se orientará sobre la vía a la que puede acudir.

Artículo 21. Las notificaciones que realice la Procuraduría serán personales en los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de la primera notificación;
- II. La prevención en su caso;

- III. La fecha de audiencia de admisión, desahogo de pruebas y alegatos;
- IV. Cuando se trate de notificación de laudos arbitrales;
- V. Actuación que ponga fin al procedimiento.
- VI. Cuando se trate de resoluciones que impongan una medida de apremio o sanción; y cuando así se estime necesario. Las notificaciones personales deberán realizarse por notificador o por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio fehaciente, establecido en las leyes supletorias de esta Ley. Las notificaciones subsecuentes, derivadas de la actividad procesal y por la naturaleza del mismo, se harán en las instalaciones de la Procuraduría o sus oficinas desconcentradas, al término de cada audiencia.

Artículo 22. Admitida la queja, la Procuraduría notificará al requerido condominal dentro de los quince días hábiles siguientes, señalando día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación, en la cual podrá presentar los argumentos que a su interés convenga.

Artículo 23. La conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio electrónico, en cuyo caso será necesario que se confirmen por escrito los compromisos adquiridos ante la Procuraduría.

Artículo 24. El conciliador podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, así como para el ejercicio de las atribuciones que a la Procuraduría, le confiere la ley. Las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarios para acreditar los elementos de la reclamación y del informe.

Artículo 25. El conciliador elaborará un informe que contendrá un resumen de la queja, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, mismo que será presentado a las partes y las exhortará para llegar a un arreglo. Sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución.

Artículo 26. En caso de que el requerido condominal no se presente a la audiencia y no justifique su inasistencia en un término de tres días, se le impondrá una medida de apremio, y se citará a una segunda audiencia en un plazo no mayor de 10 días hábiles, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de apremio.

Artículo 27. En caso de que el quejoso, no acuda a la audiencia de conciliación y no se presente dentro de los siguientes tres días hábiles justificación fehaciente de su inasistencia, se tendrá por concluido y no podrá presentar otra ante la Procuraduría por los mismos hechos.

Artículo 28. El conciliador podrá suspender la audiencia cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, hasta en dos ocasiones. En caso de que se suspenda la audiencia, el conciliador señalará día y hora para su reanudación, dentro de los quince días hábiles siguientes. De toda audiencia se levantará el acta respectiva.

Artículo 29. Los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley.

Artículo 30. Los acuerdos celebrados y aprobados por la Procuraduría no admitirán recurso alguno.

Artículo 31. La Procuraduría a petición de los condóminos o poseedores en conflicto y luego de haber substanciado el procedimiento conciliatorio sin que medie arreglo, podrá fungir como árbitro en cualesquiera de sus dos opciones: amigable composición o estricto derecho.

En caso de no optar por alguno de ellos se iniciará el procedimiento en amigable composición.

Artículo 32. Cuales quiera que sea el procedimiento elegido por las partes, éste no podrá exceder de sesenta días y la Procuraduría cuidará que en todo momento las condiciones en que se desarrolle sean de pleno respeto y sin dilaciones.

Artículo 33. Para cumplir con sus funciones arbitrales, la Procuraduría Social, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a los contendientes en todo lo referente al juicio.

Artículo 34. El acta de compromiso arbitral contendrá:

- I. Aceptación de los contendientes para someter sus diferencias en juicio arbitral;
- II. Designación de la Procuraduría Social como árbitro;
- III. Selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho;
- IV. Determinación del asunto motivo del arbitraje;
- V. Fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Artículo 35. Las resoluciones sólo admitirán la aclaración, y se harán a conciencia, verdad sabida y buena fe guardada, buscando preservar el interés general de lo establecido en la Ley.

Artículo 36. Se aplicará supletoriamente lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS MEDIOS DE APREMIO

Artículo 37. Para el desempeño de sus funciones, la Procuraduría, podrá emplear los siguientes medios de apremio:

- I. Multa por el equivalente de hasta cincuenta veces de Unidades de Medida y Actualización, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia, podrán imponerse nuevas multas por cada día que transcurra;

- II. El auxilio de la fuerza pública;
- III. Arresto hasta por treinta y seis horas, conmutable con multa equivalente a lo dispuesto en la fracción I de este artículo

Artículo 38. La Procuraduría sancionará económicamente a los condóminos, poseedores o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y disposiciones que de ella emanen.

Artículo 39. Para fundar su sanción, tomará como base:

- I. Los convenios, laudos y dictámenes comprobatorios que resulten de las quejas de los condóminos, poseedores o administradores;
- II. Las actas levantadas por la autoridad; y
- III. Los testimonios notariados.

Artículo 40. El procedimiento de aplicación de sanciones a que se refieren los dos artículos anteriores, se substanciará de conformidad a lo dispuesto por el Código Procedimientos Civiles del Estado.

BIBLIOGRAFÍA

- Acceso a los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias, como Derecho Humano, goza de la misma dignidad que el acceso a la jurisdicción del Estado, Amparo en revisión 278/2012. Alfonso Ponce Rodríguez y otros. 13 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Enrique Gómez Mendoza.
- Anda Gutiérrez, Cuauhtémoc, Introducción a las Ciencias Sociales; Ed. Limusa; 4ª ed., México, 2007
- Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, Ed. Porrúa, 3ª ed., México, 2016
- Cervantes Arce, José., De los Bienes, Ed. Porrúa, México, 2002
- De Piña, Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, 37ª ed., México., 1984.
- Figueroa Valdés, José Manuel. Copropiedad Inmobiliaria, Ed. Jurídica de Chile, Chile, 1998
- González y Martínez, Jerónimo., El Derecho Real de Superficie, publicado en Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, España, 1948
- Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. De Condominio, Ed.Trillas, 6ª ed., México, 2012
- Guzmán Araujo Pandal, Gerardo., El Condominio su constitución, compraventa y administración, Ed. Trillas, 1º ed., México, 2002,
- Lauber Jean, Auguste Comte; Sociologie, Revista de Metodología de las Ciencias Sociales, núm. 16, julio-diciembre, año 2008, Universidad Nacional de Educación a Distancia Madrid. España.
- Pothier, Robert Joseph. Oeuvres publiées par M. Siffrein, Tomo 16, "Coutumes D'Orleans", Paris, 1813
- Silva S, Enrique., Acciones, actos y contratos sobre cuota, Ed. Jurídica de Chile, 2ª ed., Chile, 1970,
- Thévenot, Roger., La Copropriété et le problème du Logement, Paris, 1954

LEGISGRAFÍA

- Código Civil para el Estado de Puebla.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.
- Ley Condominal de Colima.
- Ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del estado libre y soberano de Puebla.
- Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Hidalgo.
- Ley del régimen de propiedad en condominio para el estado de Nuevo León.
- Ley Orgánica Municipal para el Estado de Puebla.
- Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el estado de Veracruz.
- Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.
- Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Coahuila.
- Ley sobre el régimen de propiedad en condominio para el estado de Guerrero.

- Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de inmuebles para el estado de Jalisco
- Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

CIBERGRAFÍA

- <http://www.gob.mx/profeco/acciones-y-programas/nuestra-institucion>
- http://www.dgdi-conamed.salud.gob.mx/files/pdf/cmam/Cap.23_ComisionEstatArbitrajeMedico_Puebla.pdf
- http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/administracion_condominal.html
- http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/derechos_obligaciones.html
- http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/procedimiento_administrativo_sanciones.html
- http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/certificacion_administradores.html
- http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/constitucion_regimen_condominio.html
- http://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mex/territorio/div_municipal.aspx?tema=me&e=15
- <http://www.tlalnepantla.gob.mx/pages/directorio/>
- <http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/mediacion>,
- http://ciencia-sociales.blogspot.mx/2009/05/blog-post_06.html
- http://www.cndh.org.mx/Derecho_Propiedad
- <http://www.televisapuebla.tv/noticias/13707-efectos-del-desmedido-crecimiento-de-la-poblacion>
- [www.notariocinco.mx/serv_propiedad_condominio.html /](http://www.notariocinco.mx/serv_propiedad_condominio.html)
- <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2776/16.pdf>
- <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/htm/1.htm>
file:///C:/Users/YOSELIN/Downloads/CONSTESTADONOV.pdf
- <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-municipal>
- http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=23&limit=10&order=tema&dir=DESC&Itemid=68
- http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=23&limit=10&order=tema&dir=DESC&Itemid=68
- <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-municipal>
- <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-municipal>
- http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/91.pdf
- <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Veracruz/wo77672.pdf>
- <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/DI2005/pdf/GRO7.pdf>
- http://www.pjhidalgo.gob.mx/transparencia/leyes_reglamentos/leyes/63_ley_propiedad_condominio_inmuebles.pdf
- <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/DI2005/pdf/COL5.pdf>
- <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/DI2005/pdf/CO4.pdf>
- [LEY_de_fraccionamientos_y_acciones_urbanisticas.pdf](#)

- <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2776/16.pdf>

MESOGRAFÍA

- Ideas que influyen en la gran metrópoli. // METRÓPOLI 2025. boletín mensual Editor responsable: René Solís Brun. Octubre de 2007.
- Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Puebla 2014 – 2018.

ANEXOS

Anexo 1

**ESTE ANEXO ES REFERENTE AL CAPÍTULO II, DEL TEMA 2.3.3.1
CONCILIACIÓN CONDOMINAL. P. 72**

Anexo 2

**ESTE ANEXO ES REFERENTE AL CAPÍTULO II, DEL TEMA 2.3.3.2
VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN CONDOMINAL. P. 75**

ANEXO 3

**ESTE ANEXO ES REFERENTE AL CAPÍTULO II, DEL TEMA 2.3.3.3
ARBITRAJE CONDOMINAL. P. 77**

ANEXO 4

**ESTE ANEXO ES REFERENTE AL CAPÍTULO III, DEL TEMA 3. 2. 1.
LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO. P. 83**

ANEXO 5

**ESTE ANEXO ES REFERENTE AL CAPÍTULO III, DEL TEMA 3.2.1.1.
SUBPROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO. P. 86**

ENTREVISTA AL JEFE DE DEPARTAMENTO DE CONCILIACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE MEDIACIÓN, CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CONDOMINAL.

PREGUNTA UNO.- Con base a su experiencia en esta Dirección, podría decirnos ¿cuáles son los principales conflictos que se ventilan en su Unidad Administrativa y por los cuales asisten los ciudadanos?

RESPUESTA. - Los principales conflictos que se ventilan en conciliación, con en materia vecinal y condominal, y son por las siguientes causas:

1. Exceso de ruidos;
2. Conflicto por áreas comunes y áreas verdes;
3. Filtraciones de agua y humedad;
4. Problemas por responsabilidad con mascotas;
5. Por espacios de estacionamientos; y
6. Problemas personales entre vecinos.

PREGUNTA DOS. - Con base a su experiencia en esta Dirección, podría decirnos, ¿en qué tiempo se estima la solución de los conflictos que se presentan?

RESPUESTA. - El tiempo aproximado para la solución del conflicto a través de acuerdos en audiencia de conciliación es de diez días.

PREGUNTA TRES. - Con base a su experiencia, ¿qué porcentaje de los ciudadanos que presentan un conflicto, llegan a un convenio que ponga fin a éste?

RESPUESTA. - El 90%

PREGUNTA CUATRO. - Con base a su experiencia, ¿qué porcentaje de ciudadanos que hacen uso de este medio alternativo, abandonan el procedimiento antes de llegar a una solución?

RESPUESTA. - El 10%

PREGUNTA CINCO. - Con base a su experiencia, ¿Qué porcentaje de los ciudadanos, hacen uso de figuras hetero compositivas al no coincidir con el criterio de voluntad de su contraparte?

RESPUESTA. - En materia de verificación e inspección un 30%, y en arbitraje un rango menor, de aproximadamente el 5%.

PREGUNTA SEIS. - Con base a su experiencia, ¿qué número de ciudadanos, no acude a las audiencias de conciliación?

RESPUESTA. - El 60%

PREGUNTA SIETE. - Con base a su experiencia, ¿considera eficiente y eficaz la conciliación entre las partes, para la solución de conflictos condominales?

RESPUESTA. - Si, lo consideran eficiente y eficaz, esto a medida que asistan los involucrados y respeten los acuerdos asumidos.

PREGUNTA OCHO. - Con base a su experiencia, ¿qué sector de la población acude con mayor frecuencia a la solución de conflictos a través de estos medios?

RESPUESTA. - Las zonas populares y fraccionamientos de nueva creación.

ENTREVISTA AL JEFE DE DEPARTAMENTO DE VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE MEDIACIÓN, CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CONDOMINAL

PREGUNTA UNA Con base a su experiencia en esta Dirección, podría decirnos ¿cuáles son los principales conflictos que se ventilan al interior de su departamento?

RESPUESTA Con base al tiempo que llevo laborando en este departamento, me he encontrado con diferentes problemas entre condóminos como son:

1. Problemas por suciedad a causa de las mascotas;
2. Ocupación de áreas comunes (por ejemplo, espacios de estacionamiento) y áreas verdes;
3. Filtraciones de agua y humedad;
4. Exceso de ruidos;
5. Problemas personales entre vecinos;
6. Problemas con su comité de administración o administrador

PREGUNTA DOS ¿En qué consiste este procedimiento de verificación e inspección?

RESPUESTA Este es un procedimiento administrativo y a través de este, se verifica e inspecciona de manera personal en el condominio, el conflicto que presentan los condóminos, como ya antes los mencione, donde las partes involucradas deben de presentar la documentación que pruebe su dicho, y así se podrá dictar una resolución, donde se puede resolver que exista una sanción para quien cometa las violaciones a la normativa establecida.

PREGUNTA TRES Con base a su experiencia, ¿en qué tiempo se estima la solución a los conflictos que presentan?

RESPUESTA Va de 5 días hasta aproximadamente 4 meses, sin embargo, tenemos casos que se han llevado algunos años.

PREGUNTA CUATRO Con base a su experiencia, ¿qué porcentaje de los ciudadanos que presentan un conflicto llegan a un convenio que ponga fin a su conflicto?; ¿qué porcentaje de los conflictos se resuelven a través de las resoluciones?

RESPUESTA A su primera pregunta considero que del total de los conflictos que hemos atendido, conviene y con eso se da por terminado el procedimiento, aproximadamente es del 40%, a su segunda pregunta considero que aproximadamente un 30%, y el resto podría decir que abandonan el procedimiento por falta de interés.

PREGUNTA CINCO Con base a su experiencia, ¿cuáles podrían ser las razones del abandono del procedimiento?

RESPUESTA En el mejor de los casos es porque se pudo resolver entre las partes, sin embargo, muchos de los ciudadanos que asisten mencionan que quieren una solución inmediata, pero desafortunadamente la carga de trabajo en esta Dirección es amplia, ya que solo la conformamos 2 servidores públicos para atender a todo el Municipio de Puebla, aun así, tratamos de que el seguimiento a su conflicto sea constante hasta llegar a una solución ya sea por convenio o mediante una resolución.

PREGUNTA SEIS Con base a su experiencia, ¿cuáles son los efectos de las resoluciones?

RESPUESTA Salvaguardar el orden y respeto a los derechos de los condóminos, así como el cumplimiento de las obligaciones necesarias para tener una sana convivencia.

PREGUNTA SIETE Con base a su experiencia, ¿en que se beneficia el particular al llegar a una resolución?, y ¿qué facultades tiene esta Dirección para hacer cumplir los resolutive de una resolución?

RESPUESTA A su primera respuesta considero que es la protección de sus derechos condominales y la reparación de sus daños, en caso de que existan; en

cuanto a su segunda pregunta, para llevar a cabo la ejecución de las resoluciones dictadas, nosotros al no ser una autoridad de carácter fiscal, no contamos con facultades para llevar a cabo la ejecución, tenemos que pedir a otras dependencias recaudadoras o con facultadas para hacer efectivo lo que se resolvió en la resolución.

PREGUNTA OCHO Con base a su experiencia, ¿cómo se integran los resolutive de una resolución?

RESPUESTA Después del análisis de todo el expediente en el cual se hayan aportado las pruebas las partes involucradas demostrando su dicho, así como la inspección que realizamos al condómino, se puede resolver condenatoriamente o absolutoriamente, si es condenatoria puede ir desde una sanción económica que va para el erario público o la reparación de daño, en algunas ocasiones ambas. Y hablamos que solo el 25% de las resoluciones emitidas son voluntariamente cumplidas.

PREGUNTA NUEVE Con base a su experiencia, ¿considera eficiente y eficaz las resoluciones que emite esta Dirección?

RESPUESTA Para esta pregunta tengo opiniones diferentes, ya que como integrante de esta Dirección, la eficiencia en la resolución de los conflictos se lleva en tiempo y forma, considerando que haya un adecuado seguimiento por parte de los interesados, sin embargo no sucede en todos los casos; en cuanto a la eficacia pienso que es necesario que como autoridad tengamos otras facultades para realmente darle una buena solución a los ciudadanos, pues al no ser la encargada de llevar a ejecución las resoluciones, la percepción del ciudadano es que no resolvimos su conflicto, pues dependemos de otras autoridades para hacerlo, y es realizar otro trámite.

PREGUNTA DIEZ Con base a su experiencia, ¿cuál es el sector de la población que más acude para la solución de conflictos?

RESPUESTA Considero que es un 50% de mujeres y 50% de hombres, de los cuales la mayoría la percepción que tenemos, es que son personas pensionadas, pues son las que cuentan con tiempo para darle seguimiento, después considero que son amas de casa.

ENTREVISTA DEL DEPARTAMENTO DE ARBITRAJE DE LA DIRECCIÓN DE MEDIACIÓN, CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CONDOMINAL

PREGUNTA UNA Con base a su experiencia en esta Dirección, podría decirnos ¿cuáles son los principales conflictos que se ventilan al interior de su departamento de arbitraje?

RESPUESTA La gran mayoría son por el pago de cuotas de mantenimiento, así como por la elección de comité de administración

PREGUNTA DOS ¿En qué consiste este procedimiento de verificación e inspección?

RESPUESTA Es un medio alternativo de solución de conflicto que se sigue tipo juicio civil, que puede llegar a un Laudo, si es que dentro del procedimiento las partes llegan a un convenio. Así mismo es importante resaltar que para la ejecución del Laudo se remite al Juez Civil, ya que se homologa el laudo.

PREGUNTA TRES Con base a su experiencia, ¿en qué tiempo se estima la solución a los conflictos que presentan?

RESPUESTA Va de 90 días hábiles hasta aproximadamente 12 meses, sin embargo, también hay casos que se han llevado algunos años.

PREGUNTA CUATRO Con base a su experiencia, ¿Qué porcentaje de los expedientes o asuntos llegan a judicializarse?

RESPUESTA En el tiempo que llevo en este cargo que es de 4 años, han sido muy poco, considero que puede ser el 2%.

PREGUNTA CINCO Con base a su experiencia, ¿considera eficiente y eficaz los Laudos que emite la Sindicatura?

RESPUESTA Si bien es un procedimiento donde las partes se someten ante el Síndico Municipal, para que sea arbitro en su conflicto, considero que es eficiente

tomando en cuenta que uno de los fines es que se genere una Cultura Condominal, sin embargo, aproximadamente el 70% de los procedimientos caducan por falta de interés, y el 30% llegan a su fin por convenio o desistimiento; por lo que considero que es un procedimiento que puede llegar hacer eficaz.

Ciudad de México a 16 de junio de 2017

Oficio: No. UT/RS/477/2017

C. YOSSELIN_CLAVEL_ESCALANTE
FOLIO: 031900045017
P R E S E N T E.

Me refiero a su solicitud de acceso a la información pública, que hizo a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, y que fue registrada con el folio número 031900045017 en la que nos pide:

"DESEO SABER EL 1.- NÚMERO DE CONFLICTOS QUE SE ATIENDEN DE MANERA MENSUAL, 2.- EL PROMEDIO DE CONFLICTOS QUE SE SOLUCIONAN A TRAVÉS DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS (MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN), 3.- EL PORCENTAJE DE ASUNTOS QUE SE RESUELVEN A TRAVÉS DE RESOLUCIÓN (LAUDO O SENTENCIA), 4. LOS PRINCIPALES CONFLICTOS QUE SE VENTILAN, 5. EL TIEMPO PROMEDIO PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTO, 6. PROCEDIMIENTO INSTAURADO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, 7. QUE FACULTADES SE TIENE PARA HACER CUMPLIR LAS RESOLUCIONES O LAUDOS QUE SE EMITEN, 7. PROMEDIO DE RESOLUCIONES O LAUDOS EJECUTADOS AL MES, TODO ESTO DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO"

Al respecto y con fundamento en los artículo 1, 2, 3, 6, fracción XIII, XXV, 7, 13, 14, 16, 19, 20, 21 primer párrafo, 24 fracción II, 93 fracción I y IV, 192, 196, 205, 212 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, hago de su conocimiento que su petición ha sido aceptada.

Por tal motivo, me permito adjuntarle el archivo que incluyen los oficios SSMA/021/2017, firmado por el SSMA/021/2017, firmado por el Lic. Israel López Hernández, Subdirector de Sanciones y Medidas de Apremio y oficio CGAJ/486/2017, firmado por el C. Luis Ángeles Mayorga, Coordinador General de Asuntos Jurídicos, donde se brinda respuesta a su petición.

Esperando que lo anterior sea de conformidad, le reiteramos que en la Procuraduría Social de la Ciudad de México, nos encontramos en la mejor disposición de orientarle y dar respuesta a todas sus dudas en el correo electrónico oi_prosoc@cdmx.gob.mx y en nuestras oficinas ubicadas en la calle de Jalapa No. 15, planta baja, colonia Roma (salida del metro Insurgentes). Con un horario de atención de lunes a jueves de 09:00 a 15:00 y de 17:00 a 19:00 hrs. y viernes de 9:00 15:00 hrs. Teléfono 55 92 52 19.

Por último, en caso de que este inconforme con la presente respuesta, de acuerdo a los artículos 233, 234, 235, 236 y 237 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, le informamos que tiene quince días hábiles a partir de la fecha en que surta efecto la notificación del presente, para interponer su recurso de revisión ante el Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. MARCO ANTONIO GARCÍA RODRÍGUEZ
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA

16 JUN. 2017

RECIBIDO
HORA: 11:30 RECIBE: 
ESTE SELLO INDICA EXCLUSIVAMENTE LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO Y NO IMPLICA AUTORIZACIÓN ALGUNA

OFICIO: CGAJ/486/2017

Ciudad de México, 14 de Junio de 2017

LIC. MARCO ANTONIO GARCÍA RODRÍGUEZ.
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA
P R E S E N T E

Me refiero a la Solicitud de Acceso a la Información Pública, número de Folio **0319000045017** presentada por la **C. YOSELIN CLAVEL ESCALANTE**, en la Plataforma Nacional de Transparencia, el día veintinueve de mayo del año dos mil diecisiete, a través de la cual, solicité lo siguiente:

"DESEO SABER EL 1.- NÚMERO DE CONFLICTOS QUE SE ATIENDEN DE MANERA MENSUAL, 2.- EL PROMEDIO DE CONFLICTOS QUE SE SOLUCIONAN A TRAVÉS DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS (MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN), 3.- EL PORCENTAJE DE ASUNTOS QUE SE RESUELVEN A TRAVÉS DE RESOLUCIÓN (LAUDO O SENTENCIA), 4. LOS PRINCIPALES CONFLICTOS QUE SE VENTILAN, 5. EL TIEMPO PROMEDIO PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTO, 6. PROCEDIMIENTO INSTAURADO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, 7. QUE FACULTADES SE TIENE PARA HACER CUMPLIR LAS RESOLUCIONES O LAUDOS QUE SE EMITEN, 7. PROMEDIO DE RESOLUCIONES O LAUDOS EJECUTADOS AL MES, TODO ESTO DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO".

Con motivo de la ambigüedad de los cuestionamientos formulados, se previno a la solicitante para que aclarara y/o precisara a que tipo de conflictos, asuntos y Resoluciones se refería; desahogando la citada prevención en el siguiente sentido:

"RESPECTO A LOS CUESTIONARIOS DESCRITOS EN LA PREVENCIÓN, LOS CONFLICTOS, ASUNTOS, RESOLUCIONES O LAUDOS A LOS QUE ME REFIERO, SON LOS QUE SE SUSCITAN ENTRE LOS CIUDADANOS QUE VIVEN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DURANTE EL AÑO 2016".

En razón de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 212 de la Ley de de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, me permito informarle que dentro de las atribuciones conferidas a esta Coordinación General de Asuntos Jurídicos, no se encuentra prevista la de conocer de conflictos, asuntos, resoluciones o laudos suscitados entre ciudadanos; por lo que esta Coordinación General, no detenta la información solicitada por la peticionaria.



Procuraduría Social de la Ciudad de México
Coordinación General de Asuntos Jurídicos
J.U.D. de Consulta

Jalapa núm. 15, piso 7
Col. Roma Norte, C.P. 06700
prosoc.cdmx.gob.mx

T. 5128 52 00 Ext. 124



Por último, en caso de que este inconforme con la presente respuesta, de acuerdo a los artículos 233, 234, 235, 236 y 237 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, le informamos que tiene quince días hábiles a partir de la fecha en que surta efectos la notificación del presente, para interponer recurso de revisión ante el Instituto de Acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

Sin más por el momento, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE,



LUIS ANGELES MAYORGA
COORDINADOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS.

JLCG/CMHC



Procuraduría Social de la Ciudad de México
Coordinación General de Asuntos Jurídicos
J.U.D. de Consulta

Jalapa núm. 15, piso 7
Col. Roma Norte, C.P. 06700
prosoc.cdmx.gob.mx

T. 5128 52 00 Ext. 124



14 JUN. 2017

RECIBIDO

HORA: 11:30 RECIBE: 
ESTE SELLO INDICA EXCLUSIVAMENTE LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO Y NO IMPLICA AUTORIZACIÓN ALGUNA

Ciudad de México, a 06 de junio de 2017.

Oficio: SSMA/021/2017.

**LIC. MARCO ANTONIO GARCÍA RODRÍGUEZ,
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA
DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E**

Por medio del presente y de conformidad a lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 6, fracción XIII, XXV, 7, segundo párrafo, 13, 14, 20, 21, 24, fracción II, 112, 192, 196, 205, 208, 213, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México; en cumplimiento a la Solicitud de Información Pública, identificada con número de folio **0319000045017**, ingresada a través de la **PLATAFORMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA**, en fecha **VEINTINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE**; en la cual solicita lo siguiente:

"... DESEO SABER EL 1.- NÚMERO DE CONFLICTOS QUE SE ATIENDEN DE MANERA MENSUAL, 2.- EL PROMEDIO DE CONFLICTOS QUE SE SOLUCIONAN A TRAVÉS DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS (MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN), 3.- EL PORCENTAJE DE ASUNTOS QUE SE RESUELVEN A TRAVÉS DE RESOLUCIÓN (LAUDO O SENTENCIA), 4.- LOS PRINCIPALES CONFLICTOS QUE SE VENTILAN, 5.-EL TIEMPO PROMEDIO PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTO, 6.- PROCEDIMIENTO INSTAURADO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, 7.- QUE FACULTADES SE TIENE PARA HACER CUMPLIR LAS RESOLUCIONES O LAUDOS QUE SE EMITEN, 7. PROMEDIO DE RESOLUCIONES O LAUDOS EJECUTADOS AL MES TODO ESTO DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO ..."

Por lo anterior, me permito informar a usted que después de haber realizado una búsqueda exhaustiva en el área a mi encargo, remito a usted la información que se encuentra disponible en esta Subdirección de Sanciones y Medidas de Apremio.

Con fundamento en el artículo 219 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, se envía anexo al presente el Plan de Actividades 2017 de la Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio, en el cual se encuentra la información solicitada en los **puntos primero, segundo, tercero y octavo** de su solicitud.

Dicho documento se encuentra disponible de manera digital en el siguiente link <http://www.transparencia.cdmx.gob.mx/procuraduria-social/articulo/121>, tal como lo establece el Artículo 121 Fracción VII de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México



Procuraduría Social de la Ciudad de México.
Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio
Subdirección de Sanciones y Medidas de Apremio

Jalapa núm. 15, piso 5, Col. Roma Norte, C. P. 06700,
Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
Teléfono: 51285200.

Respecto al cuarto punto enlisto a continuación los principales conflictos que se atienden en la Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio:

- Actos contra la Administración (Condominal y Profesional)
- Morosidad
- Afectación a la Tranquilidad
- Invasión de Áreas Comunes
- Filtración
- Por estacionamiento
- Mascota

Dando respuesta al **quinto punto**, le informo que con fundamento en el artículo 219 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, no se cuenta con un promedio de tiempo de solución de conflictos, al respecto se hace de su conocimiento que los Procedimientos que se sustancian en esta Subprocuraduría se encuentra sujeto a la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal en su artículo 79 que menciona lo siguiente:

“Cualesquiera que sea el procedimiento elegido por las partes, éste no podrá exceder de sesenta días y la Procuraduría cuidará que en todo momento las condiciones en que se desarrolle sean de pleno respeto y sin dilaciones”.

En cuanto al **sexto punto**, esta Procuraduría Social se encuentra sujeta a los Procedimientos que se mencionan en los Artículos 23, Apartado B, Fracción IX y X de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, Artículo 63 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y en los que determina la vía Conciliatoria, el proceso Arbitral y el Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones para la solución de conflictos tal como lo establecen.

Atendiendo el **séptimo punto**, en atención al Artículo 73 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal menciona lo siguiente:

“En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.”

Así como el Artículo 23, Apartado B, Fracción XII de la Ley de la Procuraduría Social menciona lo siguiente:

“...La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:

B. En materia Condominal:

XII. Una vez agotados los procedimientos establecidos en esta Ley y afecto de resarcir los daños ocasionados al quejoso la Procuraduría orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.”



Procuraduría Social de la Ciudad de México.
Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio
Subdirección de Sanciones y Medidas de Apremio

Jalapa núm. 15, piso 5, Col. Roma Norte, C. P. 06700,
Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Teléfono: 51285200.

Asimismo hago de su conocimiento, en caso de considerar que la presente respuesta es desfavorable, podrá inconformarse promoviendo Recurso de Revisión, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que tenga conocimiento de la respuesta; de acuerdo a lo estipulado en los artículos 233, 234, 235, 236 y 237 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE



**LIC. ISRAEL LÓPEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE SANCIONES
Y MEDIDAS DE APREMIO**

ILH / DGVY / PECM



Procuraduría Social de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio
Subdirección de Sanciones y Medidas de Apremio

Jalisco núm. 15, piso 5, Col. Roma Norte, C. P. 06700,
Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
Teléfono: 51285200.

