

La personalidad jurídica del condominio

*José Guadalupe Zúñiga Alegría**

*Juan Antonio Castillo López**

En el Distrito Federal el *condominio* cuenta con reconocimiento jurídico como persona moral; no obstante, debido a que esta afirmación proviene de una norma de carácter general y no particular o especial, en la práctica las obligaciones pecuniarias del mismo frente a terceros se hacen recaer, no en el patrimonio propio y limitado de éste como sucede con cualquier otra persona moral, sino en el de los propietarios *condóminos* que lo integran; situación que coloca a estos últimos en riesgo de perder, no sólo sus derechos condominiales, sino todos los demás bienes de su propiedad, ajenos al condominio, que les pudieran pertenecer.

In Mexico City the condo has legal recognition as a moral person; however, due to this statement comes from a norm of general and not particular or special, in practice the pecuniary obligations of same front to third parties makes them fall back, not in the proper heritage and limited to this, as with any other moral person, but of the condominium owners that integrate it; situation that places the latter in risk of losing, not only their condominium rights, but of all other property owned, unconnected to the condominium which could belong to them.

SUMARIO: Introducción / I. El concepto de persona / II. El condominio / III. ¿Tiene personalidad jurídica el condominio? / IV. Los atributos de la persona moral y el condominio / V. Conclusiones / Fuentes de consulta

* Maestros en Derecho, Profesores Investigadores del Departamento de Derecho, UAM-A.

Introducción

La personalidad jurídica, definida como aptitud para ser titular de facultades y deberes, admite la existencia de personas físicas y de personas morales, estas últimas también llamadas jurídicas o colectivas. En cuanto a las primeras, el Código Civil para el Distrito Federal señala en su artículo 22 que “La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte”. Respecto de las segundas la situación es más compleja, ya que si bien el artículo 25 del mismo código hace un listado de aquellos entes que son considerados personas morales, entre los que están la Nación, los estados y los municipios, las sociedades civiles o mercantiles, los sindicatos, etcétera, también se incluyen, “Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo, o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidos por la Ley”. Así, frente a una determinada situación concreta pudiera no ser claro si un ente cuenta o no con el reconocimiento legal de ser persona moral y por tanto ser titular de facultades y deberes. Este es el caso del *condominio*, en el que una agrupación de personas físicas denominadas *condóminos* ejercen sobre un inmueble derechos de propiedad exclusiva y copropiedad, y que parece reunir los requisitos de la citada disposición, pero del que reiteradamente se ha dicho que no es persona moral. En ese sentido, importa analizar los argumentos que hasta ahora se han producido para sostener tal afirmación y sus causas, en el entendido de que en la situación actual los *condóminos* enfrentan serias desventajas para el ejercicio pleno de sus derechos, así como riesgos patrimoniales que sólo con el reconocimiento pleno del *condominio* como persona moral podrían evitar.

I. El concepto de persona

“Se da el nombre de *sujeto, o persona*, a todo ente capaz de tener facultades y deberes”;¹ de donde se infiere que la primera aplicación para este concepto es para el individuo humano, ya que desde su nacimiento o incluso desde la concepción tiene, si no obligaciones, sí algunos derechos como el derecho a la vida o incluso de tipo patrimonial, como la facultad de heredar, si nace viable.

Aunque no en todas las épocas ha habido una identificación total entre el concepto de persona en sentido jurídico y el de humano, pues por ejemplo está el caso de la esclavitud que negaba derechos a los esclavos, en la actualidad la identificación entre ambos es total. Esto con independencia de que existan individuos que no puedan ejercitar por sí mismos sus derechos, como los menores o quienes padecen alguna discapacidad mental, pues en todo caso sus facultades pueden ser ejercitadas por quienes legalmente ostentan su representación.

¹ Eduardo García Maynez, *Introducción al estudio del derecho*, 38ª ed., México, Porrúa, 1986, p. 271.

A los individuos también se les da el nombre de *personas físicas*; denominación que para algunos autores como Eduardo García Maynez resulta ambigua, por lo que prefiere la de *personas jurídicas individuales*. Pero además de este tipo de personas existen como sujetos de derechos también las llamadas *personas morales* o *jurídicas*, a las que por idénticas razones el citado autor prefiere denominar *personas jurídicas colectivas*.²

Para Francesco Ferrara, las personas llamadas por él simplemente *jurídicas*, “pueden definirse como *asociaciones o instituciones formadas para la consecución de un fin y reconocidas por la ordenación jurídica como sujetos de derecho*”.³ Con base en esta definición se puede afirmar la integración humana plural de la persona moral, a la cual resulta indispensable tener un propósito y el reconocimiento legal de ser capaz de tener facultades y deberes jurídicos.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, son personas morales:

- I. La Nación, el Distrito Federal, los Estados y los Municipios;
- II. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;
- III. Las sociedades civiles o mercantiles;
- IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;
- V. Las sociedades cooperativas y mutualistas;
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;
- VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.

Un aspecto esencial a las personas morales es la imposibilidad material de ejercer por sí misma las facultades que les corresponden, aspecto en el que coinciden con determinadas personas físicas como las antes mencionadas, pero que de manera semejante a ellas, subsanan mediante la figura de la representación; en este caso, mediante la acción de los *órganos* que deciden y actúan en su nombre.

Respecto de los mismos, Fernek Hold Von⁴ ha identificado una serie de relaciones por demás interesantes:

1. Relaciones entre órganos y terceros.
2. Relaciones entre miembros y órganos (relación de organicidad y representación).

² *Idem*.

³ Francesco Ferrara, *Teoría de las personas jurídicas*, México, Tribunal Superior del Distrito Federal, Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, 2006, Colección Clásicos del Derecho, p. 359.

⁴ Fernek Hold Von, *De Rechiswidrigkeit*, citado por Francesco Ferrara, *Op. cit.*, p. 272.

3. Relaciones entre miembros y órganos (para obrar los órganos es necesario que hayan recibido los medios necesarios).
4. Relaciones de los órganos entre sí.

Salvo por el punto 3, que en esencia se refiere al mismo aspecto que el punto 2, se trata de una enumeración atinada y exhaustiva que es preciso tomar en cuenta a la hora de analizar el funcionamiento real de la persona moral y las implicaciones de sus actos, dependiendo del tipo de sujetos involucrados y de las relaciones que pueden tener lugar entre ellos.

Tanto las personas físicas como las morales gozan de atributos, a los cuales comúnmente se les denomina atributos de la personalidad, y que son: la capacidad jurídica, el patrimonio, el nombre, el domicilio y la nacionalidad.⁵

- a). *La capacidad jurídica* se divide en dos: capacidad de goce y capacidad de ejercicio. La primera, consiste en la aptitud de ser titular de facultades y deberes, por lo que en ella reside la esencia de la personalidad jurídica, que sin dificultad y como lo hicimos desde el principio, puede ser definida de idéntica manera que aquella. La segunda, se refiere a la posibilidad de hacer valer por sí mismo las facultades y deberes correspondientes, incluso ante los tribunales, sea como parte actora o como parte demandada; posibilidad que como antes vimos, le está vedada a algunas personas físicas y de manera general a las personas morales, pero que se subsana mediante la figura de la representación legal.
- b). *El nombre*, que en el caso de la persona moral se designa como denominación o razón social, es un elemento distintivo de la persona, que permite su identificación.
- c). *El domicilio*, que se refiere al lugar donde puede ser ubicada la persona, tiene importancia para el ejercicio de sus facultades y el cumplimiento de sus deberes, no sólo en el aspecto sustantivo sino en el procesal, ya que si, por ejemplo, la entidad es parte demandada en algún proceso, deberá de ser emplazada *prima facie* en ese sitio y no en ningún otro.
- d). *La nacionalidad*, como se sabe, es un elemento que se refiere al país de residencia de la persona, estrechamente ligado al domicilio y que tiene profundas implicaciones en el derecho aplicable a sus facultades y deberes, así como en la determinación de los tribunales que resultarán competentes en caso de controversia.
- e). *El patrimonio* es el conjunto de derechos y obligaciones, cuantificable en dinero que pertenecen a la persona, física o moral.

⁵ Rafael Rojina Villegas, "Introducción personas y familia", *Compendio de derecho civil*, t. I, 24ª ed., México, Porrúa, 1991, pp. 154-157.

II. El condominio

La actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en adelante (LPC), define a éste como el “inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal”. Por su parte, este segundo ordenamiento en su artículo 951 establece que:

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Con base en las anteriores disposiciones legales es posible afirmar que el condominio es un inmueble, pero también, un especial régimen de la propiedad aplicable a inmuebles, que se caracteriza por reunir en una misma figura legal a la *propiedad singular o exclusiva* y a la *copropiedad o propiedad común*. En este sentido, nuestro derecho se aparta claramente de otras teorías que sostienen que el condominio tiene una naturaleza jurídica diversa; entre otras, la de ser una especie de servidumbre, un derecho de superficie o una simple copropiedad.⁶

Conforme a la LPC, la constitución del condominio es un acto jurídico formal que se deberá de hacer constar por el o los propietarios del inmueble nuevo, en proyecto o ya existente con anterioridad, en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. En ella se deberán de precisar y delimitar, tanto las unidades de propiedad exclusiva y sus anexos (cajones de estacionamiento, jaulas de tendido, cuartos de servicio, etcétera), que también serán de propiedad exclusiva, así como los bienes y áreas comunes (pasillos, escaleras, elevadores, plazas, jardines, etcétera), respecto de los cuales cada propietario será titular de una *parte alícuota o cuota parte* proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva. Esto significa que si la unidad de propiedad exclusiva de un condómino (x) representa el 10% del valor total del condominio, le corresponderá también un 10% de parte alícuota sobre los bienes comunes.

Los propietarios, que dentro de este régimen reciben el nombre de *condóminos*, gozan de los tres atributos clásicos de la propiedad: *ius utendi*, *ius fruendi* e *ius abutendi*, pero adaptados a la especial circunstancia de ser portadores, no de un solo derecho, sino de dos: un derecho de propiedad exclusiva y un derecho de copropie-

⁶ Manuel Borja Martínez, *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*, 3ª ed., México, Porrúa, 1994, pp. 49-84.

dad. Así, aunque los condóminos tienen la libre disposición de los derechos que les corresponden, no tienen permitido disponer de ellos por separado, sino que deberán de hacerlo de manera conjunta. Esto es, pueden vender, hipotecar, arrendar, etcétera, pero en cualquiera de estos actos deberán de quedar comprendidos tanto el derecho de propiedad exclusiva sobre la vivienda, departamento, casa o local y sus anexos, como el de copropiedad sobre aquellos elementos y partes comunes, necesarios para el adecuado uso y aprovechamiento de la unidad de propiedad exclusiva o *privativa*, como le denomina la actual ley en la materia.

Como es lógico suponer, la atención de aspectos relacionados con la propiedad común, pero también en algunos casos con la propiedad privativa, que propiamente está inmersa en la primera, amerita un tipo de organización que determine quién debe de atender cada rubro, así como los medios y procedimientos necesarios para ello. A este respecto, la LPC contempla tres órganos básicos: *la asamblea general de condóminos, el administrador y el comité de vigilancia*, los cuales, dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones serán los encargados de tomar y ejecutar decisiones relacionadas con la composición de los propios órganos y la remoción de sus integrantes; la conservación y mejoramiento de las áreas y bienes comunes, así como la obtención de los recursos económicos necesarios para ello; la contratación de servicios como pueden ser los de vigilancia, mantenimiento y limpieza; las medidas que se deban de adoptar contra los condóminos que incumplan sus obligaciones; etcétera.

En cuanto al administrador, éste puede ser persona física o moral; en el entendido de que uno de los condóminos como persona física puede serlo.

Conforme al artículo 33 de la LPC, entre las funciones más importantes que le corresponden a la asamblea general como órgano supremo del condominio están: las de modificar la escritura constitutiva y aprobar o reformar el reglamento interno como instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio;

nombrar, ratificar y remover al administrador y al comité de vigilancia; establecer las cuotas a cargo de los condóminos y su esquema de cobro; aprobar los estados de cuenta que presente el administrador, así como el informe anual de actividades del comité de vigilancia; e instruir a este último o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría Social o autoridades competentes cuando el administrador incurra en faltas.

En cuanto al administrador, éste puede ser persona física o moral; en el entendido de que uno de los condóminos como persona física puede serlo. Asimismo, en caso de que se trate de alguien externo, sea persona física o moral, por instrucción de la asamblea general el comité de vigilancia deberá de celebrar el contrato respectivo.

El artículo 43 de la misma ley señala, entre otras importantes funciones a cargo del administrador, la de llevar la documentación del condominio; convocar a la asamblea; cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes; realizar las obras

necesarias que el condominio requiera; recaudar de los condóminos las cuotas a su cargo y expedir recibos; emitir constancias de no adeudo de cuotas; presentar estados de cuenta; convocar a la asamblea general; iniciar procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general o quienes otorgaron la escritura constitutiva cuando incumplan con sus obligaciones o incurran en violaciones al marco normativo aplicable. Además, muy importante es mencionar que de acuerdo con la fracción XVII del citado artículo y “En relación con los bienes comunes del condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente”.

De acuerdo con el artículo 47 de la Ley, el comité de vigilancia se deberá de integrar “por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada”. Conforme al artículo 49, las funciones de este órgano giran en torno a la supervisión del administrador, debiendo informar a la asamblea general de cualquier irregularidad que llegue a conocer. Además, deberá de convocar la reunión de este último órgano en caso de que el Administrador no lo haga, y, como antes se mencionó, deberá de celebrar el contrato respectivo en caso de que el administrador sea alguien ajeno al condominio.

Además de los mencionados, en el entorno del condominio pueden existir otros órganos de menor importancia y no obligatorios, como son los comités de Ecología o Medio Ambiente, el Comité Socio-Cultural, el de Seguridad y Protección Civil, y el de Deporte, a los cuales la LPC se refiere en su artículo 82 señalando que la Procuraduría Social —que dicho sea de paso tiene importantes funciones en materia condominal, sobre todo a nivel de asesoría y capacitación de condóminos y administradores, así como de solución de controversias en el ámbito administrativo— deberá de promover la creación de esos comités, “formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico, induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores”.

Por otra parte, tratándose de conjuntos condominales o de condominios subdivididos, que el glosario de la LPC define como “Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia”, y “Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio”, respectivamente, se contempla la existencia de órganos ampliados como son las asambleas generales de condóminos del conjunto condominal, el comité de administración y el comité de vigilancia del conjunto condominal, cuyas funciones son esencialmente las

mismas que las de sus correspondientes órganos básicos, sólo que ampliadas para abarcar la totalidad del conjunto condominal o el condominio subdividido, según el caso.

III. ¿Tiene personalidad jurídica el condominio?

Ni la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ni el Código Civil para la misma entidad contiene disposición alguna que conteste expresamente la pregunta planteada; no obstante, como vimos, el artículo 25 de este último ordenamiento dice en su fracción VI que son personas morales: “Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley”. En este sentido, si bien el condominio es en primer lugar un inmueble, el especial régimen de la propiedad a que está sujeto da lugar a una asociación — distinta a las antes enumeradas— que se integra por un conjunto de titulares de derechos de propiedad privativa y copropiedad denominados condóminos; además, dicha asociación tiene fines lícitos como son, entre otros, la conservación y mejoramiento del inmueble condominal, y la sana y adecuada convivencia entre sus miembros; pero sobre todo, no existe norma alguna que desconozca al condominio como persona moral.

En esas condiciones, la pregunta planteada puede ser contestada diciendo que el condominio sí cuenta con personalidad jurídica derivada del reconocimiento que le hace una norma general contenida en el Código Civil, de ser persona moral, sin que dicho reconocimiento se vea contrariado por una norma especial o de carácter particular.

No obstante, tradicionalmente los tribunales han optado por negarle personalidad jurídica, como se desprende de la siguiente tesis aislada, que si bien data de 1968 y se emitió bajo el amparo de la ley de 1954 en la materia, sigue siendo aplicable, pues versa sobre disposiciones que siguen presentes dentro de la ley actualmente en vigor.

Tesis:	Semanario Judicial de la Federación	Séptima Época	242445	1 de 1
Tercera Sala	Volumen 7, Cuarta Parte	Pág. 14	Tesis Aislada(Civil)	

CONDOMINIOS. NO SON PERSONAS MORALES.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de quince de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, en sus siete capítulos regula lo relativo: a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que deberá reunir la escri-

tura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes, y a la destrucción, ruinas y reconstrucción del edificio, pero todo ello refiriéndolo a cada uno de los propietarios en la proporción que el valor de su piso, departamento, vivienda o local represente en el total del edificio. Esto es, ninguna de las disposiciones de la propia ley ni su interpretación jurídica, permiten concebir al condominio por sí mismo considerado con el carácter de persona moral con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, ni permiten entender que la constitución de ese régimen autoriza el uso de una denominación a modo similar al de las sociedades.

Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S. A. 3 de julio de 1969. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

De manera posterior y ya bajo el amparo de la ley de 1972, se emitió la siguiente tesis en el mismo sentido que la anterior, aunque esta en materia laboral:

Tesis:	Semanario Judicial de la Federación	Séptima Época	247652	1 de 1
Tribunales Colegiados de Circuito	Volumen 205-216,	Sexta Parte	Pag. 123	Tesis Aislada(Común)

CONDOMINIO, PERSONALIDAD INEXISTENTE DE UN. IMPOSIBLE VIOLACION DE GARANTIAS.

Si se tiene en cuenta que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no confiere personalidad jurídica a los bienes que se encuentran sujetos a ese régimen, debe concluirse que físicamente un condominio es sólo un inmueble y que, en consecuencia, como tal, no puede ser sujeto de derechos o de obligaciones, mientras no esté constituido en persona moral, por lo que es imposible que en su perjuicio pueda darse violación de garantías.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3542/84. Condominio Montañés. 14 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: César Esquinca Muñoz. Secretario: Juan Manuel Alcántara Moreno.

Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro “CONDOMINIO. NO PUEDE DARSE VIOLACION DE GARANTIAS EN PERJUICIO DE UN”.

El criterio de los tribunales no es inusitado si consideramos lo que refiere Manuel Borja Martínez en su libro, *La propiedad por pisos o departamentos en derecho*

mexicano,⁷ que ya antes fue citado como nota al pie de página, en el sentido de que en la iniciativa de ley en la materia que envió en 1954 el Poder Ejecutivo Federal a la Cámara de Senadores se había incluido por recomendación de la Secretaría de Gobernación el capítulo VI, denominado “Del consorcio de propietarios”, que contenía los siguientes artículos:

ARTÍCULO 45.- El consorcio de propietarios tendrá personalidad jurídica y será representado por el administrador salvo que el reglamento determine otra cosa.

ARTÍCULO 46.- El consorcio de propietarios lo forman las personas que tengan dominio directo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio construido en todo o en parte sobre el mismo terreno.

Pero que las Comisiones Unidas Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia, encargadas del análisis de la iniciativa, consideraron que era mejor suprimirlos:

Con objeto de evitar una confusión sobre los titulares de la propiedad y sobre quiénes y contra quienes deben ejercitarse las acciones respecto a los bienes propios y a los bienes comunes, no debe establecerse el consorcio de propietarios y mucho menos con personalidad jurídica, pues el hecho de una mancomunidad o propiedad en común no bastaría para establecer la personalidad jurídica, si no se trata de una copropiedad cuyo representante es el administrador, debiendo asimismo estarse atento en lo que toca a pretender dar personalidad jurídica al consorcio de propietarios, a lo establecido por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y a la doctrina no interrumpida en México sobre que la copropiedad jamás ha creado una personalidad jurídica, personalidad jurídica que sería innecesario crear a favor del consorcio de propietarios, puesto que este consorcio no tendría objeto ni función que desempeñar, pues de acuerdo con la naturaleza del régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, la propiedad individual respecto de los departamentos o pisos, corresponde en forma individual a cada propietario y colectiva respecto a los bienes de uso común. Consecuentemente, el ejercicio de las acciones que en lo personal corresponden a cada propietario privado por su bien propio las ejercerá éste, y las acciones referentes a los bienes comunes las ejercerá el administrador como apoderado de los copropietarios, según se establece en la misma ley. Por eso se suprimen los artículos 45 y 46 de la iniciativa y se corre la numeración de los siguientes.

Termina diciendo el mismo autor que, “La supresión propuesta por las comisiones fue aceptada sin discusión por la Cámara y se eliminó este capítulo en la ley aprobada que está hoy en vigor”.

Al respecto, llama la atención que los legisladores no hayan dicho expresamente en la propia ley que aprobaron, que el condominio no es persona moral; de haberlo hecho no existiría margen de discusión y el condominio simplemente no tendría esa calidad. En lugar de ello, los legisladores se limitaron a eliminar el capítulo

⁷ *Ibidem*, pp. 215 y 216.

respectivo y a guardar silencio sobre el tema, lo que combinado, por una parte, con la norma general contenida en el artículo 25 del Código Civil —a la que por cierto los parlamentarios citan, pero a su propia conveniencia, para hacerla decir lo que no dice, sin ningún argumento de por medio— y; por otra, con la regulación del condominio a la manera de las sociedades, permite sostener que el condominio sí es persona moral, como esperamos terminar de evidenciarlo al considerar los atributos propios de este tipo de personas.

IV. Los atributos de la persona moral y el condominio

- a). *Capacidad jurídica, de goce y de ejercicio.* Es claro que el condominio cuenta con capacidad de goce, la cual ejerce a través de sus órganos, que como vimos son esencialmente la asamblea general de condóminos, el administrador y el comité de vigilancia. Mediante la acción de éstos tienen lugar los tres tipos de relaciones a que se refiere Fernek Hold Von, citado al principio de este trabajo: entre órganos y terceros; entre miembros de la persona moral, que en este caso serían los condóminos, y órganos; y relaciones de los órganos entre sí. Cuando el administrador adquiere bienes y servicios para la atención de necesidades comunes del condominio o cuando contrata personal para los mismos fines, tiene lugar el primer tipo de relación. Lo mismo sucede cuando el comité de vigilancia, por instrucción de la asamblea general de condóminos, contrata a una persona física o moral externa para que se haga cargo de la administración. La relación entre condóminos y órganos se manifiesta, entre otras, en el cobro de cuotas del administrador a los condóminos y la expedición de recibos, constancias de no adeudo o estados de cuenta; también cuando la asamblea determina el monto de las cuotas o decide que por el no pago de éstas se restrinja a algún condómino los servicios de energía eléctrica, gas u otros, en caso de que los mismos sean cubiertos con las cuotas ordinarias. Por último, las relaciones de los órganos del condominio entre sí existen, por ejemplo, en el deber del comité de vigilancia de supervisar la actuación del administrador y dar cuenta de ello a la asamblea general de condóminos; en la facultad de ésta última de nombrar y remover, tanto al administrador como al comité de vigilancia; y en la obligación de los segundos de mantener permanentemente informada a la asamblea sobre la gestión que realicen.

Como vimos en el punto dos, la capacidad de ejercicio también se manifiesta en la posibilidad de comparecer ante los tribunales, sea como parte actora o como parte demandada; alternativa que tratándose de las personas morales se actualiza mediante la acción de sus órganos. En el caso del condominio ésta atribución corresponde generalmente al administrador, tanto si se trata de proceder en contra de terceros, como de los propios condóminos. El artículo 43 de la LPC se refiere a ella en sus fracciones XVII y XIX, como se muestra a continuación:

ARTÍCULO 43. Corresponderá al Administrador:

I. a XVI...

XVII. En relación con los bienes comunes del condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley correspondiente;

XVIII...

XIX Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;

Pero por excepción, cuando los condóminos deban proceder en contra del propio administrador por faltas u omisiones en el ejercicio de su cargo, aplica el artículo 33, fracción X de la misma ley, que dispone:

ARTÍCULO 33. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

X. Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable;

El problema es que en la práctica y debido a la confusión que existe sobre el tema, la actuación del administrador o del comité de vigilancia se considera como intervención de simples apoderados de los condóminos y no como representantes legales de una persona moral. Más aun, cuando son terceros los que pretenden demandar al condominio, por ejemplo, proveedores o trabajadores, no pueden proceder en contra del mismo y solicitar se le emplace por conducto de su representante legal, pues por criterio de los jueces tendrán que demandar a todos y cada uno de los condóminos y solicitar su emplazamiento individual, lo que complica y hace más oneroso para esos terceros cualquier proceso, ya que con independencia de que después comparezca el administrador como apoderado, de inicio será necesario considerar a una pluralidad de personas en lugar de solamente a una.

- b). *Nombre.* La mayoría, por no decir que todos los condominios cuentan con una denominación que aparece desde su escritura constitutiva y que se plasma en todos los demás documentos que le conciernen, permitiendo su fácil identificación. Esto a pesar de lo que dice la primera tesis aislada de jurisprudencia citada en el punto anterior, en el sentido de que la constitución del régimen de

condominio no autoriza a emplear una denominación a modo similar a las sociedades, pues lo que no está prohibido está permitido y está fuera de discusión que no existe prohibición alguna a ese respecto.

- c). *Domicilio*. Desde luego que todos los condominios cuentan con este elemento, pues independientemente de cualquier otra consideración sobre su naturaleza legal, son inmuebles que se ubican en un lugar determinado.
- d). *Nacionalidad*. Como en su momento lo señalamos, la nacionalidad está estrechamente ligada al domicilio y está de más decir que el condominio reúne ese elemento.
- e). *Patrimonio*. El condominio como persona moral también cuenta con un patrimonio propio que le permite ejercer sus derechos y hacer frente a sus obligaciones. En efecto, si consideramos que el objeto fundamental de la persona moral, condominio, es la conservación y mejoramiento del inmueble condominal, pero especialmente de los bienes e instalaciones comunes, y que todos sus derechos y obligaciones giran en torno a ello, pero además, que con el propósito mencionado está previsto en la ley que los condóminos cubran periódicamente las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias que determine la asamblea general, resulta plausible sostener que las mismas y no otros bienes o recursos integran el patrimonio de la persona moral, condominio.

A ese respecto no existe disposición expresa en la ley, no obstante, el patrimonio del condominio no lo podría integrar la totalidad del inmueble, comprendiendo los bienes de propiedad privativa y los bienes comunes, ya que sería exagerado que por cualquier deuda el inmueble en su totalidad pudiera ser objeto de embargo y eventualmente ser llevado a remate. Además, ya quedó suficientemente claro que el departamento, casa, vivienda o local pertenecen en exclusiva a cada condómino y en ese sentido no podrían pertenecer al mismo tiempo a una persona moral. El patrimonio condominal tampoco podría integrarse exclusivamente por los bienes comunes, ya que no es posible disponer de ellos de manera independiente a las unidades de propiedad privativa. En esas condiciones, la única alternativa es asumir que el patrimonio del condominio se integra exclusivamente por las cuotas de los condóminos y no por algún otro grupo o clase de bien.

Desafortunadamente, como una consecuencia de que en los hechos no se dé curso a ninguna demanda dirigida en contra del condominio como persona moral, sino que tenga que dirigirse en contra de los condóminos en lo individual, las consecuencias patrimoniales, es decir, pecuniarias o económicas de las relaciones que entable el condominio se hacen recaer en el patrimonio de los propios condóminos y no en el de la persona moral. Por ejemplo, si un proveedor cualquiera demanda la rescisión del contrato que celebró para suministrar determinados bienes o servicios, más el pago de penas convencionales e intereses, los condóminos tendrán que responder con su patrimonio personal de las resueltas del juicio, quedando aquí comprendidos no sólo sus derechos condominales, sino cualquier otro bien de su propiedad. Idénticos resultados habrá si un trabajador del condominio demanda por despido injusti-

ficado una indemnización que bien puede ser desproporcionada o si, con motivo del supuesto incumplimiento de determinadas obligaciones laborales el Seguro Social exige el pago de lo que afirma se le dejó cubrir más el pago de multas y recargos.

El sistema anterior no es racional ni justo, pues priva al condominio o mejor dicho en este caso, a los condóminos, del beneficio de la responsabilidad limitada y los coloca en riesgo de perder todo su patrimonio y no sólo el que aportaron, vía cuotas, al patrimonio de la persona moral. Más aun, esta situación ha dado lugar a verdaderos abusos en los que personas sin escrúpulos (proveedores o ex empleados, incluidos quienes fueron administradores externos) demandan a los condóminos esperando obtener una suma determinada de cada uno de ellos y no la cantidad global que les pudiera corresponder por sus bienes o servicios. Incluso los abogados que defienden intereses condominales siguen el mismo esquema de tasar sus honorarios en aportaciones individuales de los condóminos, que multiplicadas por 50, 100 o 300 unidades de propiedad privativa, les reditúe ingresos superiores a lo que obtendrían si simplemente cobraran por el valor de un asunto litigado a favor de una sola persona, en este caso, una persona moral.

V. Conclusiones

1. En el ámbito de la capital de la República, que es sobre el que versa el presente estudio, el condominio, es persona moral y por tanto goza de personalidad jurídica atentos a lo dispuesto por el artículo 25, fracción VI del Código Civil para el Distrito Federal, ya que su existencia da lugar a una asociación de personas físicas denominadas condóminos; dicha asociación tiene un fin lícito, como es la conservación y mejoramiento del inmueble condominal y la sana y adecuada convivencia entre sus miembros; pero, sobre todo, no existe norma particular que diga que el condominio no es persona moral.
2. Más aun, analizando los atributos que la doctrina ha identificado como propios de ese tipo de personas: la capacidad jurídica de goce y de ejercicio, el nombre, el domicilio, la nacionalidad y el patrimonio, se hace evidente que el condominio los reúne todos; no obstante, en la práctica no es a éste, con su propio patrimonio, a quien se hace afrontar las obligaciones que contrae para el cumplimiento de su objeto, sino a todos y cada uno de los condóminos, con su patrimonio personal y en forma ilimitada.
3. La explicación de esa práctica inusitada la encontramos en los antecedentes legislativos de la primera ley en la materia, de los que se desprende que los legisladores temieron que, de reconocer expresamente la personalidad jurídica del condominio se presentara una confusión indeseable al nivel de las relaciones jurídicas que tienen lugar en ese ámbito de la propiedad. Para entender esto, es necesario insistir en que el condominio como régimen de la propiedad conyuga, tanto el derecho que cada condómino tiene sobre su departamento,

casa, vivienda o local, que es de tipo exclusivo o privativo, como el derecho que también, a cada condómino corresponde sobre las áreas y bienes comunes del condominio. Ahora bien, de haberse dispuesto sin más que el condominio era persona moral y que por tanto gozaba de personalidad jurídica, es posible que hubiera habido quienes pensarán que dicha persona moral era quien tenía y representaba los dos tipos de derechos y que, por tanto, cualquier ejercicio de los mismos o cualesquiera acción legal al respecto tendría que partir de este supuesto. Por ejemplo, que si un condómino decidiera enajenar su unidad de propiedad privativa tuviera que hacerlo a través de la persona moral condominio o que, si el comprador decidiera demandar porque estuviera insatisfecho con la compra, igual tuviera que proceder en contra del condominio. No obstante, ese temor era infundado porque a partir de las disposiciones legales incluidas desde la primera ley en la materia, el único ámbito de derechos y obligaciones posible para el condominio como persona moral era y es, el que corresponde a los condóminos en el entorno de la copropiedad y no así el que les toca de manera individual o privativa. De esta forma, el ejercicio de cualquier derecho relacionado con la unidad de propiedad privativa, incluida la enajenación, así como el deber correlativo de enfrentar las posibles consecuencias de ese ejercicio corresponden sin discusión al condómino y no a la persona moral condominio. Pero al margen de ello, es importante insistir en que los legisladores no llegaron al extremo de desconocer expresamente el carácter de persona moral del condominio; de haberlo hecho no habría discusión alguna a ese respecto, empero, en las circunstancias actuales es indudable que tiene esa calidad y por ende, todas las prerrogativas que de ella se puedan derivar.

4. Como parte de la mala práctica jurídica que se ha venido dando en torno al condominio y el desconocimiento a ultranza de su personalidad jurídica, el consejo para los condóminos que a pesar de todo deseen tener los beneficios de estar constituidos como persona moral es que conformen una asociación civil (A. C.) integrada por todos ellos, a fin de que sea ésta, a través del director o directores que se designen (la sugerencia es que sean los propios integrantes del comité de vigilancia), celebre todos los contratos que haya que celebrar y responda limitadamente, con su propio patrimonio, integrado por las cuotas condominales, de las obligaciones que contraiga.⁸ Es decir, la recomendación es crear una nueva persona moral que “sí sirva”, ya que se asume que la creada por el legislador ex profeso “no sirve”, pero nadie se ha percatado de que si hubiera algo malo en el hecho de que el condominio fuera persona moral, entonces no habría alternativa para conseguir ese objetivo, incluida la de crear una A. C. Pero hasta ahora todos parecen estar conformes con esta salida, sobre todo asesores en la materia y notarios que cobran honorarios por apoyar a los interesados a crear una nueva persona moral que sustituya a la triste e inexplicablemente fallida persona moral condominio; aquella sí, merecedora de todo el reconocimiento

⁸ El consejo es de parte de asesores inmobiliarios y administradores de condominios, que por lo regular no son profesionales en Derecho y que se anuncian en diferentes medios, pero sobre todo en Internet.

sólo porque se llama de manera diferente, aunque sus integrantes, su objeto y su patrimonio sean exactamente los mismos que los de esta última.

Fuentes de consulta

Bibliográficas

- Bonnetcase, Julien. *Tratado elemental de derecho civil*. trad. y comp. Enrique Figueroa Alfonso, Colección Clásicos del Derecho, México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, 1995.
- Borja Martínez, Manuel. *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*. 3ª ed., México, Porrúa, 1994.
- De Ibarrola, Antonio. *Cosas y sucesiones*. 7ª ed., México, Porrúa, 1991.
- Ferrara, Francesco. *Teoría de las personas jurídicas*. México, Tribunal Superior del Distrito Federal, Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, 2006, Colección Clásicos del Derecho.
- García Maynez, Eduardo. *Introducción al estudio del derecho*. 38ª ed., México, Porrúa, 1986.
- . *Filosofía del Derecho*. 10ª ed., México, Porrúa, 1998.
- Kelsen, Hans. *Teoría general del derecho y del Estado*. 2ª ed., trad. de Eduardo García Maynez, México, UNAM, 1958.
- Morineau, Óscar. *El estudio del derecho*. México, Porrúa, 1997.
- Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de derecho civil*. T. I, “Introducción personas y familia”. 24ª ed., México, Porrúa, 1991.

Documentales

- Sistematización de tesis y ejecutorias publicadas en el Semanario Judicial de la Federación de 1917 a junio de 2014 (antes IUS), México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2014.

Hemerográficas

- Zúñiga Alegría, José Guadalupe y Castillo López, Juan Antonio. “El derecho del tanto en el régimen de propiedad y condominio para el Distrito Federal”. *Alegatos*, núm. 71, UAM-A., ene-abril 2009, México, pp. 69-96.

Legislativas

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.