

La mediación en el ámbito del régimen de propiedad en condominio.

Martha Erendira Estrada González
Gilberto Mendoza Martínez

Cualquiera puede ponerse furioso... eso es fácil. Pero estar furioso con la persona correcta, en la intensidad correcta, en el momento correcto, por el motivo correcto, y de la forma correcta..., eso no es fácil.

Aristóteles, *Ética a Nicómaco*

Se analiza el (contexto normativo) integrado en la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a efecto de verificar la forma en que la procuraduría social, con las atribuciones que le otorga la ley de la Procuraduría social del Distrito Federal y su propio reglamento lleva a cabo la conciliación como forma autocompositiva de solución de conflictos, y el arbitraje, proponiendo a su vez se incorpore la figura de la mediación, que de ninguna manera es atentativo a la prohibición de que los individuos puedan hacerse justicia por propia mano, contenido en el artículo 17 constitucional, tomando en consideración que el convenio celebrado por las partes en un ambiente de respeto, de tolerancia y de negociación, entendido esto en el sentido de actuar sin ego, y de nada es bueno ni malo, sino depende del punto de vista que lo veas y atribuyéndole a la procuraduría social, en este caso la facultad de mediador, de facilitador de la comunicación, se puedan restablecer las relaciones sociales, controvertidas y surgidas en las relaciones de convivencia en el parámetro del régimen de la propiedad en condominio, basado en el reglamento del Centro de Mediación y Conciliación del poder judicial del Estado de México, y del Código Civil para el Distrito Federal por medio de la figura de la transacción.

It's analysed the integral and normative context in the law of sharing property, about real state in the Distrito Federal in order to verify the way in which the social attorney agree with this attribution that the law gives, besides its own rules, it makes and deals the solutionhs about the conflicts and at the same time suggests a representant of mediation, of course that doesn't mean that people can get justice on their own hand, that is contained in the 17th.

Constitutional article, taking note that the agreement celebrated for both parts it was with respect, tolerance and dealing, that means this is not bad, not good; it depends of their point of view and only the social attorney has the right to mediate the communication and to re-establish the social relationships in the parameter of sharing of property, taking as a top rule from the mediation and conciliatory center from the Judicial Power in the State of México and from the civil code for the Distrito Federal through the negotiable shape.

SUMARIO: Introducción. / Legislación. / Otras fuentes. / Bibliografía

Introducción

Dentro de la sociedad en que nos desenvolvemos todos tenemos un sistema de creencias que difícilmente podemos cambiar tomando en consideración que somos influidos a partir de nuestro nacimiento por el entorno, actuando en él mediante las conductas y éstas a su vez están dirigidas por mapas mentales, que no son otra cosa más que el punto de vista de nuestras propias realidades, cada cual ve lo que quiere ver de acuerdo con sus aptitudes, valores, vivencias y creencias.

Es decir cada persona incorpora “el mundo” por medio de los sentidos, llamados sistemas de representación, a través de filtros de carácter neurológico, social e individual con base en las experiencias originadas por la familia, la cultura, las creencias y los valores transmitidos por medio del lenguaje, que representa a sí mismo el mapa mental de cada uno de nosotros para proyectar la realidad que percibimos, actuando y hablando de acuerdo con sus propias realidades, es decir de su historia personal. Por lo que cada persona tiene su propia realidad concibiéndola como única e indiscutible, olvidando el principio de que nada es bueno ni malo, nada es correcto o incorrecto, nada es blanco o negro, sino que todo depende del punto de vista que se tenga, porque cada uno construye sus propias realidades muchas veces por la conveniencia social, familiar o individual.

Dentro de este parámetro se actúa de modo completamente individual, siempre en razón de lo que se conoce como jerarquía de la personalidad, en donde el ego del sujeto, lo que busca es tener más, utilizando su trabajo y esfuerzo para tener más y hacer más, pensando siempre cómo hacer más para tener más, independiente de que sean objetos o la razón, olvidando que se encuentra inmerso en un mundo social en donde interactúa formando parte del mismo, por lo que en aras de la jerarquía de la personalidad, los sujetos tienden a bloquear sus propios sentimientos y emociones refugiándose en las falsas identidades del ego, generando la descortesía, los ataques violentos, los impulsos que todo destruyen y generando casos de depresión, egoísmo, ruindad espiritual, y en donde la organización de la sociedad se rompe a velocidad vertiginosa, encontrando como carta ganadora en todas las relaciones humanas la necesidad de tener la razón para satisfacer cada sujeto su ego.

“Un ejemplo característico es el relato clásico que describe las anormalidades psicológicas de un hombre que está convencido de que es un cadáver. No come, ni va a trabajar. Todo lo que hace es permanecer sentado, repitiendo que es un cadáver.

El psiquiatra trata de convencerlo de que en realidad no está muerto. Después de estar un buen rato discutiendo, finalmente el psiquiatra le pregunta: “¿los cadáveres sangran?”.

Tras pensarlo un momento nuestro hombre responde: “No, en un cadáver todas las funciones corporales han quedado ya interrumpidas, por lo cual no puede sangrar”.

Entonces el psiquiatra le dice, “Bien vamos a hacer un experimento, voy a tomar una aguja y te voy a pinchar el dedo para ver si sangras”.

Como el paciente es un cadáver no puede hacer gran cosa para evitarlo, de modo que el psiquiatra lo pincha con una aguja, y la sangre brota al instante. El hombre la mira muy sorprendido y exclama: “¡ Maldición!” ¡Ahora resulta que los cadáveres sangran!”. (Dilts R, P. 26, 2000)

Este sistema de creer que siempre tenemos la razón es el origen de controversias, y conflictos dentro de la propia sociedad, nuestra jerarquía de la personalidad, así como nuestros sistemas de representación nos otorgan nuestra propia realidad concibiéndola como única e indivisible, por eso creemos que nuestro dolor, enfermedad, emoción, coraje, razón, realidad, experiencia, depresión y ruindad espiritual es la única que debe tomarse en cuenta como sistema de valores para todos los demás integrantes de la propia sociedad, perdiendo de vista que existen distintas realidades, para cada sujeto, como por ejemplo, las de grado de existencia o de impacto que una persona siente, respecto a cosas o acontecimientos que se tienen en la conciencia; integrado por lo que más nos impacta, lo que sentimos con más intensidad, lo que más nos mueve, o más influye sobre nosotros, por ejemplo el fallecimiento de un ser querido, otras realidades son las creencias, traducidos en puntos de vista, valores o ideas de una persona o grupo y por último las realidades como opiniones, etiquetas o activaciones que percibimos sobre nosotros mismos, para el “ego” importa más tener la razón impidiendo que el otro la tenga, es decir el



Un conflicto legal por lo general deja insatisfechas a una o ambas partes, genera angustia y cuesta mucho dinero. Su sustento es la guerra disfrazada de derecho.

origen de los conflictos no son entre personas, sino entre egos, lo que trasciende a otras esferas, como es el derecho, para efecto de que sienta el “ego” de las personas, que se está llevando a cabo la impartición de justicia, de manera rápida y eficaz, ubicándose en la esfera de la jurisdicción. Habida cuenta que el artículo 17 constitucional prohíbe la realización de la justicia por uno mismo, así como ejercer violencia para ejercitar nuestros derechos, que en términos de derecho penal se conoce como uso indebido del propio derecho, ya que ésta facultad está reservada al poder judicial.

Por ello cuando existe un conflicto legal..... piensan en contratar a un abogado para que lleve el asunto ante una autoridad que decida (juez o árbitro). Las partes de los procesos jurisdiccionales no tienen control sobre el proceso ni sobre el resultado. Hay incertidumbre. Este sistema por lo general deja insatisfechas a una o ambas partes, genera angustia y cuesta mucho dinero. Su sustento es la guerra disfrazada de derecho. Demuéstrese esta aseveración señalando algunos términos bélicos y sus equivalentes jurídicos.

- “Los contendientes requieren un ejército (despachos de abogados)”
- “Declaración de guerra (demanda)”
- “Guerra preventiva (medidas precautorias)”

- “Un general que comande el ejército (abogado principal)”
- “Un campo de batalla (autoridades con jurisdicción)”
- “Dominio de reglas de ofensa y defensa (derecho Procesal)”
- “Conocimiento de la efectividad de las armas (deberes y derechos)”
- “Fijar estrategias (escenarios de instancias procesales)”
- “Uso de artillería (hechos)”
- “Manejo de material bélico (argumentos legales)”
- “Espacios de consulta (juntas de avenencia)”
- “Municiones (dinero)”
- “Declaración de victoria (sentencia favorable)” (Herrera T, P. 211, 2003)

Desde este punto de vista dentro de la auto-composición como forma o proceso alternativo de solución de conflictos se encuentra la negociación, la conciliación y la mediación ésta última debemos entenderla como un proceso dentro de un esquema completamente distinto al de la administración de justicia, partiendo de la voluntad de las partes, que desean o solicitan la intervención de un mediador o facilitador, completamente ajeno a las partes contendientes que no va decidir por ellos, como en

el proceso judicial en donde por medio de etapas, formas y términos, perfectamente determinados por los códigos adjetivos en la materia, un juzgador en términos de la letra de la ley, de la interpretación jurídica o de los principios generales de derecho, por lo menos en materia civil, estará decidiendo la controversia, con base en la verdad real, obligando al “perdedor” a dar cumplimiento aun en forma forzosa a lo decidido creando sentimientos, de odio, de impotencia, generando además sentimientos de frustración y coraje; en cambio la mediación “descomprime la conflictividad social y permite mejorar la relación y calidad de vida de la sociedad” (Rodríguez Q, P.131, 2003), tomando en consideración que se lleva a cabo en un espacio de diálogo.

La mediación la podemos definir como el arte de la buena convivencia en la que se promueve la resolución pacífica de los conflictos que se generan en una comunidad, donde un tercero imparcial capacitado, facilita por medio de canales de comunicación, la expresión de ideas, sentimientos, necesidades, entre las partes enfrentadas, ayudándoles a generar alternativas de solución, no a proponerles alternativas de solución de conflictos, como sucedería en la conciliación; por tanto la mediación debe tender a propiciar la comunicación directa de los involucrados, crear soluciones, de acuerdo con las realidades percibidas por los contendientes, persuadiendo, no amenazando ni generando sentimientos de dignidad, suponiendo siempre que somos seres con emociones y pensamientos propios, con nuestras propias realidades, experiencias, identidades, aptitudes, conductas, entornos, viendo y entendiendo el mundo en términos de lo que es, y de que nada, es bueno ni malo, sino que todo depende del punto de vista que se tenga, tratando de llevar a cabo un equilibrio de pasiones, contextualizando posiciones, identificando intereses, propiciando procesos de entendimientos, aceptación de los valores, creencias, e integridad de cada una de las partes, para efecto de mantener la buena relación de las partes en conflicto.

“Se dice que un sistema no puede entenderse como la suma de partes, sino como una totalidad, basándose en esa interdependencia de los elementos que lo componen, porque cualquier cambio en uno de ellos, provoca una modificación de los demás ya que dependen unos de otros, entre ellos mismos y el medio ambiente, con lo cual desencadenan pro-

cesos que alteran el equilibrio y conducen a una crisis del sistema completo.” (Pérez F Rodríguez, P. 44, 2003)

“El individuo, la familia, las instituciones y la sociedad, como conjunto de elementos interrelacionados entre sí y con el medio ambiente; son sistemas y subsistemas abiertos y por lo tanto, interdependientes de los demás sistemas que lo rodean y con particularidades que los hacen diferentes entre ellos”. (Pérez F. Rodríguez, P. 44, 2003)

Motivo por el cual, y tomando en consideración que un conflicto entre algunos miembros de la sociedad haría perder el equilibrio, de convivencia social, como está sucediendo en la actualidad. Debemos de proponer a la mediación no como figura jurídica atentatoria del desarrollo del proceso y de la impartición de justicia establecida en el artículo 17 constitucional, sino como una forma de humanizar precisamente a la sociedad con la cual estamos contribuyendo a realizar una cultura de paz no de guerra, visualizándonos como elementos interrelacionados entre sí y con el medio ambiente, para ello los licenciados en derechos, las instituciones u organismos descentralizados de la administración pública, encargados o posiblemente encargados de aplicar los procesos autocompositivos de solución de conflictos, deben tener la habilidad de transmitir mensajes, interpretando los sentimientos de los involucrados por medio de lo que se conoce como, accesos oculares, denominados también clave de acceso estándares en la programación neurolingüística, que nos indiquen cómo procesan la información las personas, si son recuerdos, si son creaciones, si tienen pensamiento racionales, si se conducen con sentimientos o emociones. O bien aplicar otras técnicas, como por ejemplo las de Programación Neurolingüística, o llevando a cabo la utilización de psicólogos, debidamente preparados que ayuden a las personas a saber manejar sus emociones, pero además que indiquen al mediador la forma de racionalizar el mundo de los individuos sujetos a la mediación, respetando las creencias, las opiniones propias y de los demás en forma honesta, oportuna y profundamente respetuosa dejando de lado los términos bélicos y sus equivalentes jurídicos, antes referidos que además contribuyen a satanizar el trabajo que realizamos, esta función tendría como objeto que los interesados al exteriorizar sus emociones, sus experiencias, acusaciones o sucesos del pasado de manera tranquila, sin violencia, sin

agresividad logren un diálogo sin agredir, culpar, descalificar, molestar o lastimar a otro, en el plano de sientes, siento, piensas y pienso.

La mediación puede verse como un método que ayuda a reformular el equilibrio, la unidad, la cohesión, la identidad, examinando las causas del problema, así como analizar las opciones, proponiendo a su vez formas alternativas de solución de conflictos. Sin embargo también hay que reconocer que es un método que lleva implícita la idea de inseguridad, tomando en consideración que se desahoga, fuera del ámbito jurisdiccional, en donde puede existir a su vez una confrontación con las propias realidades.

Ahora bien, la palabra mediación, proviene de la raíz latina *mediare*, "estar en medio" o "dividir en dos".

Para el Diccionario de la Real Academia Española: "acción de interceder por alguien".

La mediación es normalmente un proceso a corto plazo, que, en cierta forma y con la ayuda de los participantes, trata de aislar temporalmente los problemas en disputa, los pensamientos, realidades y personalidades de las partes, con objeto de encontrar opciones, considerar alternativas, y llegar a un acuerdo mutuo que se ajuste a sus necesidades y orientada hacia la forma en que las partes puedan resolver el conflicto, más que a historias personales, actuando más sobre la conducta de los autores en términos psicológicos y conductuales, que sobre la estructura del conflicto, motivo por el cual la función del mediador es la de reconciliar los intereses de las partes de la controversia.

Visto este marco teórico conductual de relaciones humanas, de acuerdo con el Reglamento del Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de México, tanto la mediación como la conciliación son medios alternativos, auxiliares y complementarios de la función jurisdiccional, que no sustituyen de alguna manera la prestación del servicio de los órganos jurisdiccionales, tomando en consideración lo que se indica en el artículo 1.3.

Se entiende por mediación, el trámite en el que uno o más mediadores intervienen en una controversia entre partes determinadas, facilitando la comunicación entre ellas con objeto de construir un convenio.

Se entiende por conciliación el proceso en el que uno o más conciliadores, asisten a las partes en conflicto, para facilitar las vías de diálogo, proponiendo alternativas y soluciones al conflicto.

Algunas veces se confunde el objeto de la mediación y la conciliación, sin embargo como quedó debidamente determinado es una pequeña línea que separa a ambas, ya que las dos tienden a la solución de conflictos integrados, generando los pactos o convenios, mismos que se traducen en el ámbito jurisdiccional mediante la transacción, definiéndose como el nacimiento de un negocio jurídico por medio del cual las partes proceden a dar solución a la controversia o litigio; aún más la conciliación es reconocida en algunos juicios ordinarios civiles como parte integrante de la etapa postulatoria correspondiente, misma que debe proceder a desahogarse para efecto de poder continuar las etapas del mismo proceso, entonces porqué no reconocer a la mediación, si también es figura autocompositiva de solución de conflictos de manera extrajudicial, pensando que una vez que las partes propongan por sí mismas la forma de solucionar sus controversias, en la forma en que tenemos la normatividad que regula este tipo de actuaciones debemos plantear llevarlas al plano jurisdiccional.

Por medio de la institución jurídica incorporada en el artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, denominada transacción que se define como:

"... contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura". Y el artículo 2953 que le otorga: "...la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada..."

transacción que en circunstancias de delito, dolo y culpa futura, o en casos de sucesión, herencia, y el derecho a recibir alimentos. ahora bien tanto la transacción como el convenio se deben elaborar por escrito, ante el órgano jurisdiccional para proceder a ratificarlo y aprobado por el juez del conocimiento, llevando la solución de conflictos y la ejecución al parámetro de la coacción a veces para darle cumplimiento al mismo, lo que para algunos significaría romper de alguna manera la naturaleza propia de la conciliación como método o procedimiento extrajudicial de solución de conflictos. Obviamente en el caso concreto se le tendría que otorgar al organismo de la administración pública que se encuentra en conocimiento de la mediación, facultades similares a las que tiene el director del centro de mediación y conciliación del Estado de México, para efecto de que revise y apruebe el convenio levantado, siempre



Las sentencias que causen ejecutoria, los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos que emite o los juicios de contadores, motivarán ejecución, si el interesado no intenta la vía de apremio.

y cuando, no atente contra la moral, el derecho y las buenas costumbres, además de que el mismo no verse sobre aquellas materias en donde, de entrada, se prohíbe la transacción.

Ahora bien es necesario plantear las siguientes preguntas ¿La mediación pudiera tener la misma suerte que la conciliación?, ¿Por qué no allegarnos la reglamentación incorporada en el Reglamento del Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de México?, misma que indica en el artículo 1.7: que la mediación y la conciliación, sólo se admitirán en los asuntos que sean susceptibles de transacción, cuyo conocimiento esté encomendado a los tribunales del poder judicial, siempre que no afecte la moral, los derechos de tercero, ni se contravengan disposiciones de orden público, terminando el procedimiento o método por convenio o acuerdo final, el que una vez autorizado, tendrá respecto de los interesados el carácter de sentencia ejecutoriada con efectos de cosa juzgada, indicándose dentro del mismo reglamento que cuando esté se incumpla, por cualquiera de las partes suscriptoras, se procederá a su ejecución en la vía de apremio ante el juez competente, conforme al código adjetivo en la materia, lo que implica que se le otorga al resultado de la mediación o conciliación

efectos de transacción; y al mediador o conciliación se le otorgan atribuciones jurisdiccionales. Ahora bien la contestación a las interrogantes planteadas, es si tomando en consideración que dentro de los conocimientos generales de la sociedad se sienten seguros cuando se cumple lo dispuesto en los artículos 14 y 17 constitucional, es decir cuando se cumple el principio de seguridad jurídica.

Bajo este contexto la mediación y la “función de conciliación pública de las controversias entre particulares, que es típicamente un caso de administración pública de derecho privado, podrían confiarse a órganos no jurisdiccionales y tendría entonces naturaleza administrativa, no sólo sustancialmente sino también orgánicamente”. (Calamandrei, 1996), lo que no implicaría que los convenios o acuerdos que se obtengan como resultado de tal actividad, en caso de que después ambas partes o alguna solamente se nieguen a dar cumplimiento voluntario al mismo, se pudieran homologar o traducirlos al ámbito jurisdiccional mediante la transacción como sentencia con la categoría de cosa juzgada para darles el tratamiento que dispone el artículo 444 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que indica: “Las sentencias que causen ejecutoria, los convenios judiciales, los

convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos que emite o los juicios de contadores, motivarán ejecución, si el interesado no intenta la vía de apremio". A su vez el artículo 500 del código adjetivo en cita, dispone: "Procede la vía de apremio a Instancia de Parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en juicio, ya sea por las partes o tercero que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea, disposición que será aplicable a la ejecución de convenios y laudos celebrados en la Procuraduría Federal del Consumidor".

Esta forma de cumplimiento forzoso se encuentra regulada en el Código de Procedimientos Civiles para efecto de coaccionar a las partes que hayan llegado a convenio o para dar cumplimiento a las sentencias definitivas, sin embargo en materia de Régimen de Propiedad en condominio para bienes inmuebles en el Distrito Federal, se dejan de lado los convenios, porque nos lo cita en forma textual, únicamente habla de la Procuraduría Federal del Consumidor, no así de la procuraduría social, aun cuando la ley de Propiedad en Condominio fue reformada el 16 de enero del 2003.

Este punto es de los que deben tomarse en cuenta, considerado que una de las cosas que afectan sobremedida las relaciones sociales son el conflicto, los enfrentamientos, la violación reiterada de los derechos, la generación de la violencia que surge en el lugar donde nos desarrollamos, donde vivimos, olvidando que nos encontramos inmersos en un mundo social en donde interactuamos formando parte del mismo. Sin embargo nos refugiamos en las falsas identidades del ego, generando la descortesía, los ataques violentos, impulsos que todo destruyen, casos de depresión, egoísmo, ruindad espiritual, y en donde la organización de la sociedad se rompe a velocidad vertiginosa, encontrando como carta ganadora en todas las relaciones humanas la necesidad de tener la razón para satisfacer nuestro ego, porque todo el mundo quiere ser respetado en el lugar donde vive en cuanto a su espacio territorial, ruidos causados por la radio, televisión, fiestas, reuniones, atcetera, que afectan su tranquilidad y su descanso.

Por lo que: "los conflictos condominales están tipificados por los asuntos que comprenden, las relaciones entre los condóminos que viven en un mismo condominio o unidades habitacionales que se refieren a los elementos comunes, y su ambiente", entre ellos los siguientes:

- 1) Problemas del uso de estacionamiento**
- 2) Problemas de invasión de áreas comunes**
- 3) Problemas con las mascotas." (Otón, P 71, 2003)**
- 4) Falta de pago de cuotas de mantenimiento**
- 5) Falta de pago de cuotas de administración o del fondo de reserva**
- 6) Todo lo concerniente a las violaciones al reglamento de condóminos**
- 7) Problemas de daño en propiedad ajena**
- 8) Falta de organización de los vecinos**
- 9) Drenajes**
- 10) Mantenimiento de plantas de bombeo**
- 11) Inseguridad; entre otros.**

Las reformas, que se realizaron para poder enfrentar por parte del gobierno los conflictos crecientes en las unidades habitacionales independientemente de que fuesen, condominios verticales, horizontales, mixtos, habitacionales, comerciales industriales o mixtos, partieron del hecho de que a raíz de diversos factores, como fue el cambio del modelo económico en la década de los ochenta, el déficit de vivienda, la dificultad para desarrollar nuevos espacios habitacionales, el costo de suelo. Así como el cambio del régimen de los bienes inmuebles al campo del régimen en condominio, que venía a representar más del 40 por ciento de casas habitación en el Distrito Federal, tuvo como objetivo que se ampliaran las oportunidades de organización, cooperación y participación; fomento y desarrollo de la cultura condominal caracterizada por ser incluyente, participativa y tolerante; fijación de sanciones a los administradores o al comité de vigilancia por malos manejos; protección a las áreas comunes; sanción efectiva a los condóminos morosos, y la más importante, el otorgamiento de facultades a la procuraduría social para intervenir con mayor eficacia en los conflictos que se pudieran desarrollar, a tal efecto el artículo 65, de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles, indica que tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador, por lo que precisan tres vías para la solución de conflictos incorporándose de acuerdo con la forma en que se encuentran reglamentados en la ley: la vía de procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, en segundo a la vía de arbitraje como figura heterocompositiva; y en primero la vía de conciliación. Iniciándose con la presentación de la reclamación por la parte afectada, reclamación

que debe precisar los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la reclamante y de la requerida, para efecto de que sea notificada a esta última (la o el requerido) corriéndole traslado del escrito de reclamación, citándola y señalándole día y hora para efecto de llevar a cabo audiencia de conciliación, apercibiéndola que en caso de no comparecer se le impondrá una multa de 50 a 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, de acuerdo con la ley de Propiedad en Condominio, de Inmuebles para el Distrito Federal; o bien de cinco hasta cincuenta veces el salario de acuerdo con el Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social, dejándose ésta, contradicción en la aplicación de sanciones en caso de incomparecencia, al criterio de la procuraduría de acuerdo con la naturaleza del conflicto o de los conflictos planteados y su gravedad. Por lo que la procuraduría social, debe cumplimentar la citación establecida dentro de la propia ley antes referida, y proceder a notificar a la parte requerida dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción de la reclamación, en el domicilio señalado por la reclamante o bien sirviéndose para el caso necesario de las autoridades del Distrito Federal para efecto de que le proporcione datos de localización, procediendo a agotar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 constitucional. Audiencia que se tendrá que desahogar por lo menos con no menos de cuatro días después de la fecha de notificación de la reclamación, la conciliación también podrá celebrarse vía telefónica, o por otro medio idóneo en cuyo caso será necesario que se confirmen por escrito los compromisos pactados, en caso de que la parte requerida no se presente se le aplicaría la multa referida en líneas anteriores, citándola a una segunda audiencia pudiéndosele imponer de nueva cuenta medida de apremio en caso de inasistencia. Ahora bien el procedimiento se tendrá por agotado si la parte reclamante no concurre a la junta, por lo que la única sanción que se le pudiera aplicar por parte de la procuraduría social a un condómino por su inasistencia es la sanción pecuniaria, tomando en consideración que carece de la facultad de imperatividad y coercitividad correspondiente, también se tendrá por agotado si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; en caso de que ambas partes concurren el conciliador expondrá a las partes un resumen de la reclamación y del informe que presente el requerido, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia,

exhortándolos a que lleguen a un acuerdo conciliatorio, mismo que SIN PREJUZGAR SOBRE EL CONFLICTO PLANTEADO, LES PRESENTARÁ UNA O VARIAS OPCIONES DE SOLUCIÓN; otra posibilidad para dar por terminado el procedimiento es si las partes concilian sus diferencias, vale la pena mencionar que los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la procuraduría cuando no vayan en contra de la ley, y el acuerdo que lo apruebe no admitirá recurso alguno. En caso de que no se logre la conciliación, la procuraduría someterá sus diferencias al arbitraje, en amigable composición o en estricto derecho, procedimiento que para ser iniciado, requiere el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto. Procedimiento que termina con el laudo que es dictado por la Procuraduría Social.

A efecto de proceder a la ejecución el artículo 75 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que: “ Los convenios suscritos ante la procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o por la vía de apremio”. Ahora bien las violaciones a lo establecido, en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; en el Código Civil para el Distrito Federal; en el reglamento de la ley, y en la escritura; la procuraduría las puede sancionar en el ámbito de su competencia en forma independiente aún y cuando el reclamante o la requerida no llegaran a un arreglo conciliatorio, en el caso de la vía de conciliación, y en el laudo en el caso de la vía del arbitraje, violaciones que se constituyen básicamente por los siguientes rubros; por enajenar, arrendar, o otorgar en comodato en forma independiente, los estacionamientos, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavaderos, y cualquier otro que no sea elemento común y que formen parte de su unidad de propiedad exclusiva, usar bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza o destino original, y restrinjan o hagan más oneroso el derecho de los demás, no usar la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada o tranquila, o destinarla al uso contrario al destino, o hacerlos servir a otros destinos distintos de los contenidos en la ley y reglamento correspondiente, cuando realice actos que afecten la tranquilidad y comodidad, estabilidad, seguridad, salubridad, cuando impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes, estorbe o dificulte

el uso de las áreas comunes o pongan en riesgo la seguridad o tranquilidad de los habitantes, realizar obras, edificaciones modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva como abrir claros, puertas o ventanas que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio que puedan perjudicar la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los habitantes, realizar obras o reparaciones en horario nocturno, atentar contra las áreas verdes, etc; en esencia el artículo 23 de la ley refiere aspectos de buena cultura vecinal, o bien lo que se ha dado en llamar cultura condominal incluyente, participativa y tolerante.

Además sanciona de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 las obligaciones no cumplimentadas por parte del administrador, sanciona el hecho de que se abstenga la administración saliente de no entregar estados de cuenta, libros de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviesen en resguardo. Sanciona que el comité de vigilancia no cumpla con las funciones y obligaciones que se le confiere en el artículo 49 de la ley en comento, además la abstención de no cubrir las cuotas para gastos comunes que se generen para cada unidad de propiedad exclusiva, así como el pago de los intereses correspondientes, así como el incumplimiento de los convenios realizados en la procuraduría social. Las sanciones que se aplican por las transgresiones anteriormente referidas van desde multa de diez a cien días de salario mínimo, cuando la falta afecte la tranquilidad o comodidad de los condóminos; de cincuenta a doscientos días de salario mínimo por faltas que afecten el estado físico del inmueble; de cincuenta a trescientos días de salario mínimo por faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del bien inmueble o las personas; por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas, ordinarias, extraordinarias o de servicio de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, multa que no podrá ser mayor a cien días de salario mínimo, aumentándose en un cincuenta por ciento más a la multa que corresponda cuando los administradores, o comité de vigilancia no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas, por el abuso de su cargo, o incumplimiento de sus funciones, independientemente de la responsabilidad o sanciones a que haya lugar en otras vías, y por último una multa de cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas y no lo presente para el desahogo de

la asamblea. Vale la pena mencionar que esta competencia administrativa, establecida a favor de la procuraduría social únicamente se sirve de multas, para efecto de poder solucionar las controversias que se suscitan en los bienes inmuebles sujetos a la ley de Propiedad en Condominio de inmuebles, porque la misma especifica que la asamblea podrá resolver como órgano máximo iniciar acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que cumpla con las obligaciones establecidas, en la ley, en la escritura constitutiva, mediante el cumplimiento forzoso.

La ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, establece las facultades y funciones de la institución la que tendrá por objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, estableciendo la función en el artículo 23 de sustanciar los procedimientos administrativos, conciliatorio o arbitral, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de la ley, iniciando a instancia de parte interesada, los procedimientos que crea convenientes, mismos que deben ser ágiles expeditos sujetos a las formalidades esenciales que se requieran para la investigación de la queja, estableciendo en el artículo 61 que la presentación de la reclamación no implica interrupción de términos para la prescripción de las acciones legales correspondientes, comprendidos en el reglamento de la ley de la Procuraduría Social y dentro del Título Tercero denominado de los procedimientos ante la procuraduría social introduciendo en los capítulos VI y VII, la obligación de las partes de acreditar su personalidad con los medios que establece la ley, exhibiendo además la documental idónea que le permita acreditar su carácter de condómino, así como acreditar en qué carácter actúa, si como administrador o formando parte del comité de vigilancia.

Es menester resaltar el hecho de que la única coacción que tiene la procuraduría social para efecto de llevar a cabo las soluciones de conflictos generados en los inmuebles y con los individuos sujetos al régimen de propiedad en condominio es mediante multas pecuniarias, ya que si bien es cierto que se le conceden facultades y atribuciones para conocer y resolver los conflictos correspondientes, también es cierto que no tiene atribuciones jurisdiccionales, para compeler en forma coactiva a los condóminos, que transgreden las obligaciones contenidas en la Ley de Propiedad en Condominio

de Inmuebles, como ya se mencionó, sin embargo la reforma llevada a cabo el 16 de enero de 2003, sé quedó corta estableciendo únicamente las vías de conciliación, arbitraje y el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, dejando de lado el proceso alternativo de solución de conflictos como la mediación, dentro de un esquema completamente distinto al de la administración de justicia, partiendo de la voluntad de las partes, que desean o solicitan la intervención de un mediador o facilitador, completamente ajeno a las partes contendientes que no va decidir por ellos, sino que tienda a establecer mecanismos y técnicas, por medio de los canales de comunicación que le permitan relajar la conflictividad social, en la que se promueve la resolución pacífica mejorando la relación y calidad de vida de los condóminos, tomando en consideración que se lleva a cabo en un espacio de diálogo, en donde van a existir expresiones de ideas, sentimientos, emociones, necesidades entre las partes enfrentadas para ayudarles a generar alternativas de solución, no a proponerles alternativas de solución de conflictos, como sucedería en la conciliación, que aun y cuando ésta se encuentra como forma autocompositiva de solución de conflictos no promueve la cultura de la paz, porque la forma en que sé presiona para tender a resolver los conflictos volvemos a repetir es sólo mediante sanciones pecuniarias, por lo que se generan los mismos sentimientos de un condenado en sentencia definitiva o de un juicio arbitral, de "perdedor", absteniéndose de dar cumplimiento voluntario por lo que tendríamos que proceder a dar cumplimiento aun en forma forzosa a lo decidido creando sentimientos, de odio, de impotencia, generando además sentimientos de frustración y coraje, lo que implica generar más dificultades para restablecer los canales de comunicación de relaciones humanas y de sentido de vida de las partes en conflicto, además se piensa que los condóminos que lleguen a un acuerdo por sí mismos son más propensos a cumplirlos que si se les condena a cumplir con sus obligaciones, recordemos que aun y cuando se interponga la reclamación ante la procuraduría social, ello no impide se vote en asamblea ventilar el incumplimiento de obligaciones o las transgresiones a la ley, al reglamento, al Código Civil para el Distrito Federal por medio del juicio civil correspondiente, en donde su sustento es la guerra disfrazada de derecho.

Lo que obligaría obviamente a los condóminos a contratar a un abogado porque existe un conflicto

legal, para que lleve el asunto ante una autoridad que decida jurisdiccionalmente, perdiendo el control sobre el proceso y sobre el resultado y creando una incertidumbre, sistema que generalmente deja insatisfechas a una o ambas partes generando angustia por el costo del proceso, aun y cuando se indica dentro del artículo 17 constitucional que el servicio de los tribunales que administran justicia es gratuito, quedando en consecuencia, prohibidas las costas judiciales porque el licenciado además de cobrar sus honorarios, se encargará de cobrar también los gastos que se tengan que erogar para la consecución pronta y expedita del litigio como puede ser, la pericial, o la copia certificada de un protocolo, o la del registro público de la propiedad y del comercio, o bien una copia certificada del documento idóneo para acreditar la personalidad con la que promueve, además de acreditar su carácter de condómino o de administrador o del comité de vigilancia. Su sustento es la guerra disfrazada de derecho.

Por otro lado además difícilmente se cumpliría lo preceptuado en el artículo 79 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal conocido como cultura condominal entendiéndose esta como 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.

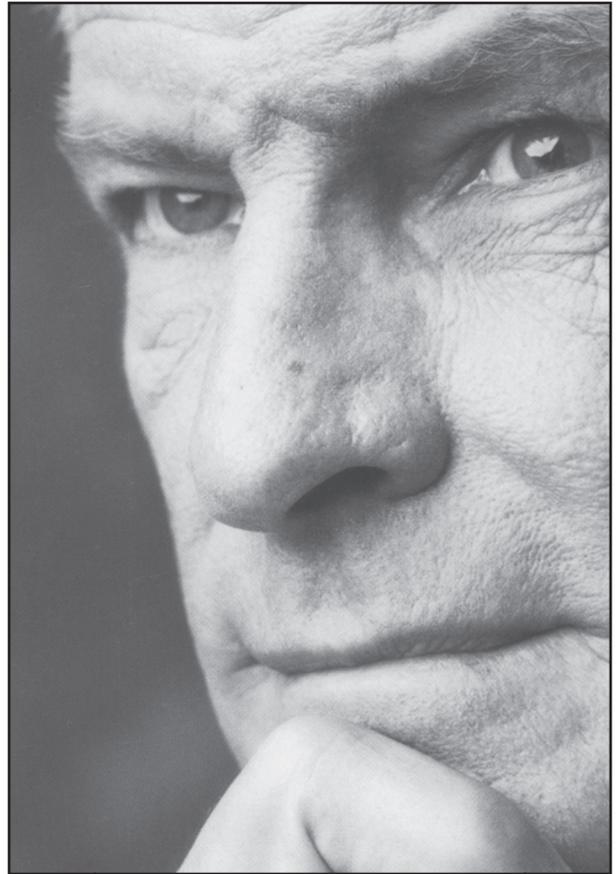
Entendiéndose como elementos necesarios, para la sana convivencia: el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento de obligaciones, la corresponsabilidad y participación, la solidaridad y la aceptación mutua, habida cuenta que las transgresiones a la ley que se sancionan tienen mucho que ver con las relaciones humanas que se establecen dentro de los condominios, debiendo además de tomar en cuenta, que en estas mismas formas de propiedad encontramos hacinamiento, en donde en una misma, unidad de propiedad exclusiva, vive el padre, la madre los hijos, abuelos, tíos u otros, existiendo cerca de 960000 viviendas, lo que representaba hasta 2003, más del 40 % de casas- habitación en el Distrito Federal. Por otro lado imaginemos que como subsistema abierto, interdependientes con las demás partes del sistema, las relaciones humanas dentro de una unidad habitacional, se integran en la mayoría de las veces por conflictos familiares, escolares, vecinales, comerciales, comunitarios generando el desarrollo de conflictivas sociales de gran envergadura, lo que trae como consecuencia

la destrucción de los canales de la comunicación entre ellos; sin embargo el Instituto de Vivienda sigue construyendo bajo este régimen más viviendas de interés social, por lo tanto para tratar de disminuir la conflictiva social, no obstante también es necesaria la asignación y entrega de una vivienda propia como garantía de carácter constitucional, para cada uno de nosotros, de lo contrario se seguirán fomentando situaciones de enfrentamiento, en donde si no pensamos, en incluir un medio de solución de conflictos como la mediación, generará con el tiempo la necesidad para el Estado mexicano de crear más tribunales, a lo mejor con competencia por materia para enfrentar y dar solución a los conflictos que se generarían.

Ahora bien la mediación, como figura autocompositiva, así como mecanismo alternativo de solución de conflictos, tiene su sustento fundamental en la autonomía de la voluntad, y desde el momento en que la procuraduría social, señala día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación para que el requerido se presente y rinda informe respecto de la reclamación presentada facultándolo además para presentar documentos en los que funde su informe, ya ésta apercibiéndole con multa, para el caso de incomparecencia, lo que provoca sentimientos de presión, de irritabilidad, de molestia, que genera a su vez, ya de entrada un enfrentamiento entre las partes, mismas que luchan entre si en la negociación para probar que ambas tienen la razón, olvidándose que negociar en actuar sin ego, es decir sin máscaras y sin egoderas, el ego, de acuerdo a T. M. Powel es el intento inconsciente de la mente de darle a uno siempre la razón, negándola a los otros, o el intento de elevar la propia energía-autoestima, bajando o pisoteando la de los demás, por lo que el sustento fundamental de la autonomía de la voluntad es requisito indispensable para llegar a la mediación se rompería generando sentimientos de resistencia a la solución de conflictos.

Circunstancia que se refuerza con la siguiente frase: "el origen de las deficiencias en las relaciones humanas está en relacionarnos, no con nuestro ser verdadero, sino con esa estructura mental que nos hemos inventado, sobre nosotros mismos que es un falso YO" (Lostado, p.238. 1992)

Imaginemos que nuestro ego se siente amenazado ya desde el momento en que nos notifican la reclamación, y el saber que no cuentan con nuestra voluntad para solucionar los conflictos, sino que nos amenazan en caso de no presentarnos (nos estarán multando), obviamente ello provocaría más tensión



El ego, de acuerdo a T. M. Powel es el intento inconsciente de la mente de darle a uno siempre la razón, negándola a los otros, o el intento de elevar la propia energía-autoestima, bajando o pisoteando la de los demás,

dentro de las relaciones de la comunidad, exacerbando aún más los conflictos.

Desde este punto de vista la normatividad incorporada al Reglamento del Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de México debemos de tomarla en cuenta porque el objeto de la mediación sólo se admitiría en asuntos que sean susceptibles de transacción, cuyo conocimiento esté encomendado a los tribunales del poder judicial, siempre que no afecte la moral, los derechos de tercero, ni se contravengan disposiciones de orden público, terminando por convenio o acuerdo final, el que una vez autorizado, tendrá respecto de los interesados el carácter de sentencia ejecutoriada con efectos de cosa juzgada para cuando éste se incumpla se procederá a su ejecución en la vía de apremio ante el juez competente, conforme al código adjetivo en la materia, lo que implica que se le otorga al resultado de la mediación o conciliación efectos de transacción y al mediador o conciliador, se le otorgan atribuciones jurisdiccionales, sustituyendo el emplazamiento por una invitación

a participar en una reunión de mediación, en la cual la procuraduría social asista a los interesados en la búsqueda de una solución común y pacífica con relación al problema del Régimen de Propiedad en Condominio de que se trate, haciendo saber además por escrito, que son procedimientos extrajudiciales, donde siempre va a imperar la voluntad de las partes para solucionar conflictos entre los condóminos o divergencias entre estos y los administradores o el comité de vigilancia mediante un procedimiento ágil, flexible, gratuito, ahorrando tiempo y los costos de un proceso judicial, utilizando a la mediación dentro de la procuraduría social como un proceso que revalorice y haga sentir al condómino que se tiene interés en él, en el ambiente en que se desarrolla; interés en los demás, de cómo vive, si se cumplen las disposiciones constitucionales contenidas en el artículo cuarto, en donde se les otorga la garantía de vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar y a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, de forma tal que lo concientice a que no puede vivir más que en forma pacífica dentro de la unidad habitacional, generando una cultura de la paz, siendo esta el verdadero objeto de la cultura condominal establecida en la ley reglamentaria correspondiente.

Concluyendo podemos ver a la mediación como mecanismo alternativo de solución de controversias, similar a la conciliación, por lo que debemos de proponer la reforma legal, a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la Ley de la Procuraduría Social, a su reglamento, proponiendo además un reglamento de mediación que permita tener debidamente estructurado el procedimiento, en forma similar al Reglamento de Mediación y Conciliación del poder judicial del Estado de México, que tenga siempre como objetivo final la restauración de las relaciones sociales de los condóminos, y de las personas que con ellos viven, descomprimiendo la conflictiva social y permitiendo mejorar la relación y calidad de vida de los mismos, de sus administradores, del comité de vigilancia y de todas y cada una de las personas que viven dentro de un régimen de propiedad en condominio tomando en consideración que se lleva a cabo en un espacio de dialogo.

Legislación.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Porrúa, 2004.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, México, Sista, 2004.

Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Código Civil para el Distrito Federal, México, Sista, 2004.

Otras fuentes.

Iniciativa de decreto que reforma y adiciona diversos artículos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Manual básico del conciliador, elaborado por Otón Pérez Fernández del Castillo y Berta Mary Rodríguez Villa.

Memoria 2002 – 2003, II Congreso Nacional de Mediación, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Medios Alternativos de solución de conflictos, su importancia en el estado de baja California, maestro Martín de la O.

<http://www.tuobra.unam.mx/publicados/030728131704.html>.

Medios alternativos de Resolución de conflictos, mecanismos para acercar la justicia a la sociedad, por el Lic. Luis Octavio Vado Grajales, en : <http://comunidad.viex.com/aulavirtual/vado.html>

Bibliografía.

Avendaño López Raúl, Comentarios a las garantías individuales de la constitución política de los estados unidos mexicanos, México, Sista, 1991.

Arellano García Carlos, Segundo curso de derecho procesal civil, México, Porrúa, 2000.

Ascencio Romero Ángel, Teoría General del Proceso, México, Trillas, 1998.

Calamandrei Piero, Derecho Procesal Civil, México, Pedagógica Iberoamericana, 1996.

Dilts. Robert, Como cambiar creencias con la PNL, México, Sirio, 2000.

Goleman Daniel, La inteligencia Emocional, México, Javier Vergara, 1996.

Lostado Darío, Vivir como persona. Sociedad de educación, Madrid, Atenas, 1992.

Powel Thomas Michael, Comunicación Básica, Oaxaca, Sable, 1994.