



■ Por **GUSTAVO GONZÁLEZ GALINDO**

Licenciado en Derecho y Doctor en Derecho Público por la Universidad Veracruzana. Académico por oposición en la Universidad Veracruzana. Director del Corporativo Jurídico González Galindo y Asociados, enfocado al Derecho Corporativo con acentuación en Derechos Humanos, Derecho Fiscal, Derecho Condominal y Litigio Estratégico.

# REQUISITOS Y RECOMENDACIONES PARA ADMINISTRADORES CONDOMINALES

## TERCERA PARTE

### INTRODUCCIÓN

Entre los principales presupuestos para que un condominio se encuentre en óptimas condiciones de presentación, comodidad y funcionalidad, se encuentra el buen desempeño de un administrador, por lo que es necesario que desde antes de su designación o contratación, se cubran todos los requisitos establecidos en las disposiciones legales para alcanzar el fin deseado.

No obstante las disposiciones legales, en la realidad se ha dado con cierta frecuencia que se ha contratado a administradores que por diversas razones no cumplen con todos los requisitos, aunque también no se desconoce que existen casos en que no desempeñan con eficiencia y eficacia su trabajo, a pesar de cubrir el perfil, o incluso han llegado a defraudar a los condóminos, por lo que el cumplimiento de los requisitos para tener un administrador de condominio son muy importantes, en virtud de que procuran reducir los riesgos de su encargo, pero se debe ser consciente de que no garantizan el desempeño del administrador en su totalidad.

Riesgos como los descritos son los que hacen que este artículo cobre importancia, dado que procura difundir entre nuestros lectores los requisitos legales que deben cubrir las personas que se vayan a desempeñar como administradores, con la finalidad de tener la mejor propuesta para beneficio de la comunidad condominal.

En este sentido, a lo largo del artículo se conocerán los requisitos básicos que establece la ley, así como las principales funciones y obligaciones de los administradores, finalizando con algunas recomendaciones para las personas que ya se desempeñan como administradores o pretenden iniciarse en esta actividad cada vez más solicitada, que aún y cuando consisten en retos cotidianos para estas personas, es conveniente que los condóminos los conozcan, en virtud de que la labor de los administradores es bastante compleja, al tener que satisfacer las necesidades de muchas personas, llevándola a convertirse en un actividad difícil pero satisfactoria.

### 1. GENERALIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS

Para el buen y mejor funcionamiento de los condominios, la primera parte del artículo 37 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal dispone que: “Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno.”

En este sentido el mismo ordenamiento legal distingue dos tipos de administradores, el primero denominado ADMINISTRADOR CONDÓMINO, que puede recaer en “el condómino de la unidad de propiedad privativa que, no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General”; en tanto que el segundo es el ADMINISTRADOR PROFESIONAL, entendiendo por este a la “Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios, que es contratado por la Asamblea General”.

Al respecto, cabe señalar que, si surgiera la interrogante de poder nombrar a los dos tipos de administradores, la respuesta sería negativa, en virtud de que, aunque la ley no limita la existencia simultánea de ambos administradores, de igual forma, a lo largo de su lectura siempre se refiere a un solo administrador, aunado a que en la práctica sería complicado y hasta contraproducente tener dos administradores que dupliquen funciones y actividades, de lo que se deduce que la Asamblea sólo puede designar a uno de ellos.

Para el caso de considerar que ambos administradores podrían vigilar su trabajo mutuamente, de igual forma tampoco es factible, dado que la supervisión del trabajo del administrador corresponde al propio Consejo Directivo y a la Comisión de Vigilancia.

En relación con el requisito impuesto al administrador profesional de demostrar capacidad y conocimientos en administración de condominios, resulta pertinente apuntar que a pesar de no establecerse el mismo requisito para el administrador condómino, la experiencia de administradores que han defraudado a los condóminos nos lleva a recomendar que, de igual forma, se designe a vecinos que tengan un perfil afín a la administración, o experiencia cercana a la actividad que van a desarrollar, dado que tendrán en sus manos la seguridad, recursos y tranquilidad de muchas personas y familias; y en caso de no encontrarse vecinos con estas características, la ley abre la posibilidad de contratar a un administrador profesional que pueda ofrecer sus conocimientos, experiencia y trabajo en beneficio del condominio.

La anterior recomendación es fruto de la diferencia de requisitos para los administradores, sin embargo, como posteriormente se comentará, el artículo 38 procura equilibrar la desigualdad al obligar a ambos administradores a capacitarse o actualizarse en los cursos que imparta la Procuraduría Social del Distrito Federal (ahora ciudad de México).

Regresando a lo establecido en el artículo 37, dispone que “Cuando exista un impedimento material o estructural

que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio”, lo que nos muestra que la ley es flexible respecto de permitir diversas formas tradicionales de organización, pero es tajante al establecer figuras, funciones y obligaciones de los administradores que regulen su actividad en beneficio de los condóminos.

En cuanto al tiempo del encargo, la ley establece que el administrador durará en su cargo un año, lo que podrá variar en función de su desempeño y, en caso de ser satisfactorio, la Asamblea General podrá determinar su reelección hasta por dos periodos consecutivos más, y también podrá autorizarse su nueva elección en otro periodo no consecutivo, con las mismas condiciones de reelección, debiendo en ambos casos renovar el contrato y la fianza correspondiente. Las leyes de las entidades federativas establecen plazos semejantes y también condiciones para su reelección.

Respecto de la remuneración del administrador, también será determinada por la Asamblea General, lo que dependerá, principalmente, de la preparación y experiencia del administrador, del



tamaño del condominio y de su capacidad económica, así como del horario que se acuerde que el administrador deba cubrir para llevar a cabo sus actividades.

## 2. REQUISITOS PARA SER ADMINISTRADOR

Las diversas actividades que desempeña un administrador son fundamentales para el buen funcionamiento del condominio, por lo que esta actividad debe ser realizada por una persona que tenga elementos mínimos para garantizar su eficiencia y eficacia. En este sentido y aunado a lo indicado en el apartado anterior, la ley que estamos comentando establece otros requisitos adicionales, específicos y necesarios para desempeñar el cargo de administrador.

En el caso del Administrador condómino, “deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión”, entre las que destacan estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, que consiste en un requisito mínimo que, a pesar de no incidir en el perfil de administrador, pero de cierta forma demuestra su responsa-

bilidad y compromiso con las obligaciones que tiene con la comunidad.

En cuanto al Administrador profesional, “deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la garantía o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia”.

En este caso es evidente que nuevamente la ley dispone más requisitos para desempeñar el cargo, toda vez que, al tratarse de una persona ya sea física o moral externa al condominio, en caso de no realizar debidamente su trabajo, se podrá ausentar y abstraer de sus responsabilidades, dejando en estado de indefensión a los condóminos, como ha sucedido en diversas ocasiones en las que los consejos directivos, desafortunadamente por ingenuidad o desconocimiento, no cumplen estos requisitos al contratar a un administrador.

Como se había adelantado en el primer apartado, a pesar de la diferencia de requisitos entre ambos administradores, el artículo 38 de la ley en comento, pretendiendo igualar el perfil

de los administradores, así como su mejor desempeño, establece que en ambos casos tendrán un plazo de 30 días naturales para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia, requisito con el que la ley busca garantizar que los administradores tengan conocimientos básicos sobre la administración de condominios para que realicen lo mejor posible sus actividades.

## 3. FUNCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

Las diversas funciones que debe desempeñar un administrador pueden variar de acuerdo al tipo de condominio, en principio si se trata de condominios comerciales o residenciales, entre los que pueden variar por su estructura, es decir, si son verticales u horizontales, donde los primeros frecuentemente tienen elevadores, otras variantes son la región y el clima; por ejemplo, los ubicados en zonas calurosas cuentan con piscinas, en otros tienen salones de fiestas, canchas u otras áreas verdes, asadores, etcétera, por lo que los administradores deberán atender cada una de esas necesidades.

A pesar de la diversidad de condominios y sus distintas necesidades, la ley establece funciones y obligaciones mínimas que el administrador debe llevar a cabo, que para el caso de la ley que estamos comentando, se encuentran en su artículo 43, compuesto de 30 fracciones, que no obstante la importancia de cada una de ellas, a continuación se comentarán las que se han considerado más generales y básicas para cualquier tipo de condominio y su buen funcionamiento, mismas que se han dividido en tres grupos o incisos, como a continuación se explica:

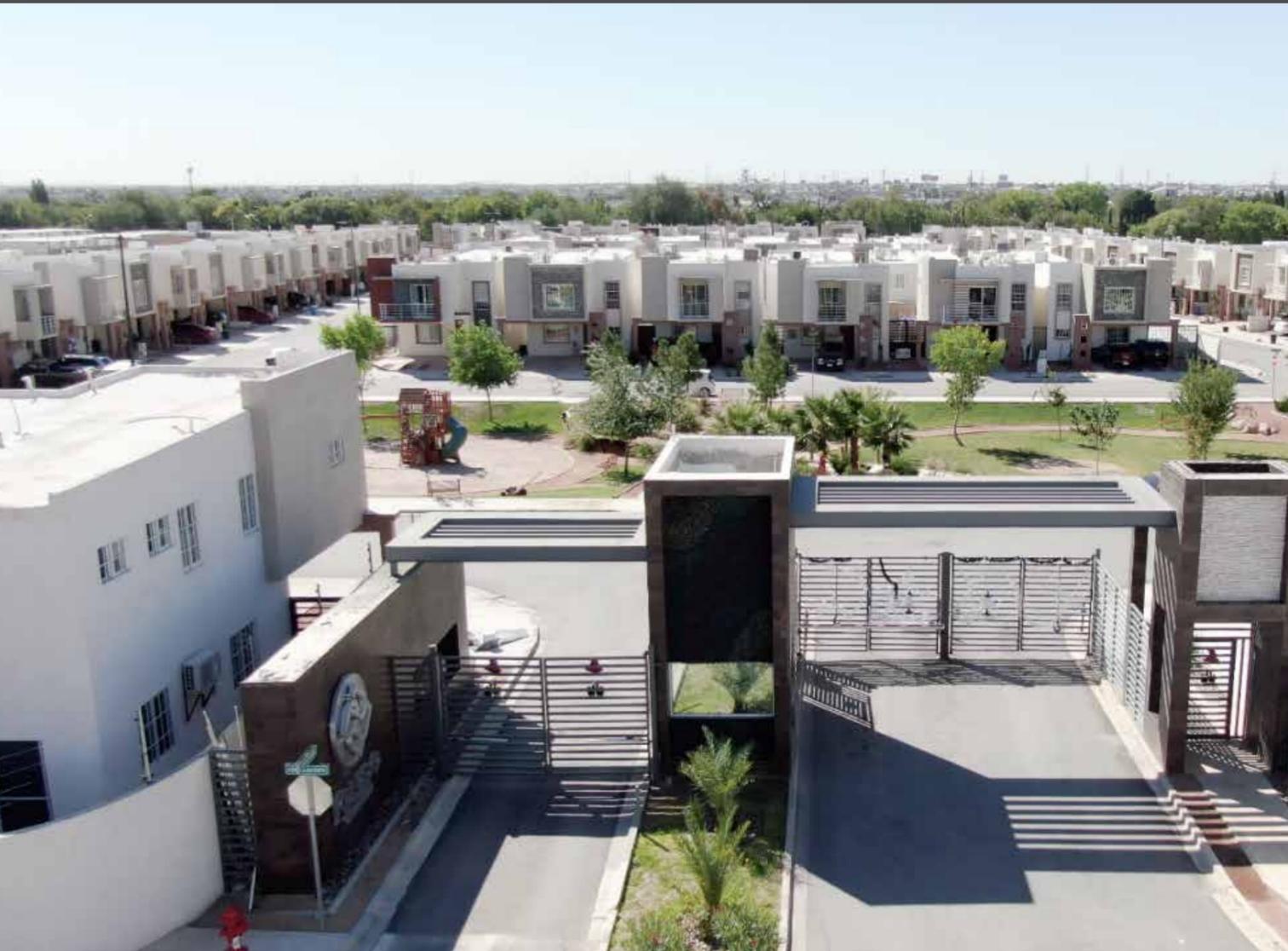
A). La fracción I establece la obligación de “Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por la Procuraduría”; la importancia de esta función radica en concentrar y conservar la memoria de las asambleas y las decisiones tomadas en el condominio, donde existen algunas de suma importancia como la designación del Consejo Directivo, el monto de las cuotas de mantenimiento, el sueldo del administrador, etcétera. La fracción II, “Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios”; esta actividad es básicamente la función principal del administrador, dado que en términos generales a ella se reduce su trabajo, es decir al cuidado de los bienes y servicios del condominio. De manera semejante y por extensión, la fracción V, relativa a “Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales”; así como la fracción VI, referente a “Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio

requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley”. Se consideran de igual forma entre las más importantes y esenciales de la actividad de administración, debido a que de su cumplimiento depende la satisfacción y tranquilidad de los condóminos, ya que en la práctica cabe señalar que esta función es la primera que exigen los residentes, porque se considera que, al pagar las cuotas de mantenimiento, se deben satisfacer sus necesidades básicas. Para llevar a cabo las funciones anteriores es indispensable que se cuente con recursos económicos, por lo que la fracción IX corresponde a “Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos”; y la fracción X, que corresponde a “Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno”. Son funciones de suma importancia, dado que para cumplir las previstas en las fracciones II, V y VI, es indispensable contar con recursos económicos, por lo que en caso de no recaudar las cuotas establecidas, no será posible que se puedan satisfacer los gastos y necesidades del condominio.

**Las diversas actividades que desempeña un administrador son fundamentales para el buen funcionamiento del condominio, por lo que esta actividad debe ser realizada por una persona que tenga elementos mínimos para garantizar su eficiencia y eficacia.**

B). En un segundo plano se comenta la fracción XIII, relativa a “Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno”, así como la fracción VIII, destinada a “Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto”. Ambas funciones son importantes en la medida en que las decisiones que se toman en un condominio dependen de la adecuada convocatoria que se haga a las asambleas para que asistan todos los condóminos o en su defecto la mayoría, debiéndose cumplir con las formalidades establecidas en la ley y en el reglamento interno, entre las que destacan la toma de decisiones y el planteamiento de problemas y propuestas de soluciones, en tanto que la difusión de las actas a los condóminos para que conozcan los compromisos que se deben llevar a cabo, es necesaria para que se exija su cumplimiento, pues de no conocerlos se puede incurrir en su incumplimiento en perjuicio de la comunidad.

Vale la pena destacar que, derivado de la contingencia que hemos estado viviendo, no es posible llevar a cabo asambleas tradicionales en las que se reúnan más de 30 personas, por lo que se han comenzado a establecer mecanismos para realizarlas por medios electrónicos, lo que dependerá de la iniciativa de cada administrador. La fracción XI ordena “Otorgar recibo por cualquier pago que reciba”; guardando estrecha relación con la fracción IX relativa a la recaudación. Esta obligación es muy importante en la práctica, porque de la correcta expedición de recibos de pago se podrá llevar un control sobre los pagos de los condóminos y, en



consecuencia, se tendrá una sana contabilidad y rendición de cuentas a los condóminos, previniendo el incorrecto manejo de recursos. C). En un tercer plano se encuentran funciones que no son tan frecuentes de ejecutar, por ejemplo, la fracción 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”; y la fracción XIX relativa a “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”. Al respecto, es de señalarse que estas funciones se pueden denominar como accesorias y guardan importancia en razón de su surgimiento a la vida jurídica en casos como la protocolización de actas de asambleas, celebración de contratos de prestación de servicios, cuando un

proveedor incumpla sus compromisos o desafortunadamente cuando algún condómino deje de cumplir con el pago de cuotas, lo que puede desembocar en vías contenciosas que, aunque no son deseables, pero sí necesarias. Finalmente, el artículo 43 en comentario, establece que por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en este artículo, podrá proceder la revocación del mandato del administrador, ya sea condómino o profesional, a petición de al menos el 20% de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea, de

lo que se concluye que el cargo de administrador siempre va a estar supeditado al buen desempeño de su trabajo y a la satisfacción de los condóminos, por lo que es altamente recomendable que, al elegir a un administrador, se cumplan mínimamente los requisitos antes referidos.

#### 4. RETOS DE LOS ADMINISTRADORES

Del breve análisis realizado ha quedado claro que la función del administrador debe ser muy puntual para no incurrir en incumplimientos que vayan a incidir en un deficiente desempeño y, por ende, en la insatisfacción de los condóminos, teniendo como principal objetivo que el condominio siempre se encuentre en óptimas condiciones de presentación, confortabilidad y funcionalidad.

Como se comentó en la primera parte de esta serie de artículos, cada día existen más condominios que incrementan la necesidad y urgencia de administradores especializados en este tipo de inmuebles, debido a que comúnmente los condóminos no tienen el tiempo ni la experiencia para realizar esta función.

En este sentido, las personas que decidan prestar sus servicios en esta materia, además de cumplir los requisitos establecidos en las diversas leyes de las entidades federativas deberán ser personas que tengan pasión por su trabajo y actitud de servicio hacia los condóminos, dado que es una labor difícil de realizar que debe satisfacer las necesidades comunes, pero a la vez se deben cumplir los requerimientos de los condóminos en particular.

De igual forma, se tiene la difícil tarea de recaudar puntualmente las cuotas de mantenimiento y otros fondos y, en algunos casos en que se considere que no se lleva a cabo una adecuada administración, frecuentemente los condóminos, además de exponer sus

quejas, indebidamente dejan de pagar sus cuotas, surgiendo otro problema que es más frecuente de lo que se cree y llega a complicar mucho la labor de los administradores.

Ejemplos como los anteriores hacen que esta actividad tenga que cuidar muchos aspectos, que van desde una adecuada y amable atención a los condóminos, a quienes prestan sus servicios dentro del condominio, como personal de limpieza, jardinería, seguridad privada, etcétera, entre otros prestadores y proveedores que también se relacionen con el condominio, donde no se debe perder de vista que los condóminos son, al final de cuentas, a los que se les deben rendir cuentas y satisfacer sus necesidades, porque ellos son los que asignan o revocan el nombramiento del administrador y pagan su sueldo.

Otro aspecto que también se debe cuidar es el trabajo puntual y constante en las funciones antes indicadas, desde el cobro de cuotas, la entrega inmediata de recibos de pago, así como que la supervisión de los servicios que se contraten sean en las condiciones en que se pactaron, manteniendo al condominio en óptimas condiciones.

Finalmente, los administradores deberán mantenerse actualizados sobre las innovaciones en esta materia, que les permitan satisfacer de manera eficiente y eficaz las necesidades de los condominios, cumpliendo con todas las formalidades legales que se requieran para la celebración de asambleas, toma de decisiones, gestiones ante terceros, así como el seguimiento de trámites que se realicen, lo que seguramente les permitirá conocer e implementar estrategias que lleven a una mejor administración del condominio.

Como siempre, nos ponemos a sus órdenes para solventar cualquier asesoría, duda, comentario o gestión, en nuestro correo electrónico: ggg.corporativojuridico@gmail.com J

# JURISTA

Derecho y Justicia

02/2021 38

## ÁNGEL JAVIER CASAS RAMOS

Dilema de transformar o desaparecer el outsourcing o subcontratación

## JOSÉ LORENZO ÁLVAREZ MONTERO

40 años de Enseñanza Abierta en la UV; Centenario de la Facultad de Derecho

## ARMANDO GÓMEZ MENDOZA Y JESÚS ORLANDO MORALES ORTIZ

En plena pandemia se ha dado un elevado número de ciberataques contra ciudadanos y organismos en México

\$40.00 PESOS