

FEME

FEDERACIÓN
MEXICANA DE
ADMINISTRADORES
DE CONDOMINIOS
Y EDIFICIOS

¿ROBO DE FONDOS EN EL CONDOMINIO? CÓMO DETECTARLO Y QUÉ HACER EN CASO DE PRESENTARSE ESTAS ANOMALÍAS.

Artículo Especial proporcionado por RENSE y CONDOVIVE, empresa integrada por profesionistas expertos en Arrendamiento.



Contacto

Site
www.feme.mx

Email
contacto@feme.mx

Teléfono
55- 8421 - 5555

Redes Sociales

   FEMEMexico

Uno de los problemas más comunes que afectan a los regímenes de propiedad en condominio es el robo de recursos financieros. Los propietarios depositan su confianza en terceros, a veces en sus mismos vecinos para administrar correctamente los recursos que se generan por cuotas de mantenimiento u otros conceptos, por lo que no es raro que a la hora de presentar cuentas o requerir de los recursos haya faltas o inconsistencias.

Por esta razón le preguntamos a la empresa RENSE Soluciones Integrales para tu Renta (www.rense.mx), cómo pueden los condóminos tomar acciones legales en caso de que haya un faltante o desvío de recursos propios del condominio.

Lo primero que nos refirieron es que dado que los recursos que se colectan por cuotas de mantenimiento y administración se entregan con un destino específico, cualquier uso a título personal o fuera de los alcances del destino específico constituye una falta que puede revisarse desde dos ópticas jurídicas: **la civil**, como una responsabilidad de administración, y **la penal**, como la posible comisión de un delito. **A continuación enunciamos los pasos que sugerimos se deben planear y ejecutar para poder determinar si existe el llamado Robo de Fondos y qué hacer para detenerlo y combatirlo.**

- **1.- Congelar uso de recursos**

Todos los condominios cuentan con los denominados Órganos de Control (Mesa Directiva, a veces llamada Consejo Directivo y Comité de Vigilancia), consistentes en nombramientos con funciones para toma de decisiones dentro del régimen. Esos cargos tienen una serie de facultades, que pueden ser encontradas en las siguientes fuentes de consulta:

1. La escritura pública donde se constituye el régimen de propiedad en condominio; si quieren conocerla, pueden preguntar a la notaría donde escrituraron o revisar el apartado de “antecedentes” de sus escrituras propias.
2. En el libro de actas de asamblea que el condominio debe llevar, donde se plasmen los acuerdos a los que se llegan en Asamblea de Condóminos;
3. En la ley condominal del lugar donde se encuentran; o
4. En cualquier otra disposición normativa que sea considerada pública (es decir una ley, reglamento o norma).



Una vez que identificamos quiénes son y qué funciones tienen los vecinos o personas externas que ocupan los Órganos de Control, es necesario determinar quién tiene facultades para operar y consultar las cuentas de banco. Esto es lo primero que se debe determinar para poder tomar acciones como solicitar se congelen los fondos o se cambien claves de acceso.

Es decir, el primer paso para que deje de haber fuga de fondos es 'cerrar la llave'. La mejor sugerencia que les podemos dar es que a la primer sospecha de mal uso de fondos, se le remuevan las capacidades de disponer de dichos recursos a quienes actualmente las tienen, independientemente de lo que después arrojen las investigaciones a las que nos referiremos posteriormente durante este tratado.

- **2.- Determinar señalamiento legal de órganos**

Una vez que el flujo de dinero está controlado, más supervisado o definitivamente congelado, el siguiente paso consiste en determinar dentro del condominio quién o quiénes son los responsables de supervisar el uso de los recursos.

Estas facultades generalmente caen en el Comité de Vigilancia, que en legislaciones como la de Querétaro, tiene la obligación de supervisar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea Condominal y de velar por el correcto uso y destino de los recursos financieros del condominio (art. 284 y relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro). Para saber quién es el encargado de revisar el tema financiero, recuerda consultar la ley territorial o condominal del Estado donde resides.



El propósito de esta determinación es saber con absoluta certeza jurídica que las personas que están disponiendo de los recursos de hecho son miembros de los Órganos de Control.

No es raro encontrar caso donde una persona se ofrece para realizar acciones a nombre del condominio y por razones de muchas naturalezas después traslada dichas responsabilidades a terceros, como pueden ser familiares, externos al condominio u otros miembros de los Órganos. Saber que la persona de quien se sospecha se está usando mal los recursos es de hecho quien jurídicamente tiene la facultad de disponer de ellos es elemental para tomar acciones de cualquier carácter.



En caso de detectar que **esas personas que disponen de recursos que no son parte de los Órganos de Control**, se debe iniciar una Denuncia Penal de inmediato.

- **3.- Establecer plan de trabajo para auditoría**

El paso siguiente consiste en determinar un plan de auditoría. Tener la sospecha de mal uso de fondos está bien, pero es necesario validarlo con la investigación correspondiente, misma que debe ser realizada por **EXPERTOS EN LA MATERIA**. Vecinos que habitan en condominios y que no tienen experiencia en auditoría, **ABSTÉNGANSE** de hacer revisiones, porque estas pueden ocultar inintencionalmente información relevante o pueden permitir que la persona señalada les confunda o guíe por otro lado, afectando el posible destino de una denuncia penal.

Solo personas que tengan acreditables conocimientos en Derecho, Contabilidad y Administración Financiera deben involucrarse en la revisión. **Las demás personas, por más bien intencionadas que sean, no deben involucrarse en la revisión.**

- **4.- Contratar especialistas**

Relacionado con el punto anterior, es necesario recibir servicios de personas capacitadas para revelar si es acreditable que hubo mal uso de fondos y cuáles son las consecuencias de Derecho, ya que aunque la justicia en México es gratuita y cualquier persona puede requerir a una Fiscalía (antes denominadas Ministerio Público) para que realice las investigaciones y determinar si hubo mal uso de fondos, sin la guía de un profesional experimentado que tome las riendas tanto de la revisión como de las acciones correspondientes, es muy probable que las investigaciones no prosperen.

Para poder enfrentar este tipo de expensas que no siempre son accesibles, es sugerido determinar el pago de cuotas extraordinarias en el condominio que tengan el fin exclusivo de la investigación, persecución y en su caso el castigo del mal uso de fondos, para lo cual todos los condominios deben contar con cuotas para imprevistos o determinarlas en Asamblea.

- **5.- Denunciar.**

Una vez que se tengan los elementos jurídicos, contables y financieros para determinar que:

1. Existe una persona que, teniendo acceso a recursos del condominio, los utilizó para fines ajenos al régimen de propiedad;
2. Existen las evidencias de cómo, cuándo y dónde fueron utilizados esos recursos;
3. Se reúnen los requisitos de ley para iniciar las acciones correspondientes;



El siguiente paso es iniciar una denuncia penal por FRAUDE EN LA ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS. Dependiendo de cada Estado, el delito se puede denominar diferente, en algunas entidades el fraude es calificado cuando se trata de mal uso de fondos de administración, pero la constante es que la disposición ilegal de esos recursos puede encuadrarse en delitos, de los cuales **en la gran mayoría de las ocasiones la sanción puede implicar cárcel.**

- **6.- Nombrar nuevos órganos de control.**

Finalmente y durante todo el tiempo que dure la investigación, es importante nombrar nuevos órganos de control para que las cuentas y finanzas del condominio puedan continuar operando. Una investigación promedio que implique que la persona acusada niegue completamente sus acusaciones, **tiene a llevarse de entre 6 a 18 meses** para poder contar con una sanción que tenga por consecuencia la reparación del daño (es decir la devolución de todo lo robado) así como, reunidos otros requisitos que varían, el encarcelamiento del sentenciado.

Después de determinar las acciones necesarias que correspondan al daño que afecta al condominio, pueden acercarse con los expertos para solicitar asesoría durante este proceso. La empresa RENSE, Soluciones Integrales para tu Renta, cuentan con asesores especializados y con más de una década de experiencia en este tipo de situaciones.

Más información

Tel: 55 - 8421 - 5555

Correo: Contacto@feme.mx

Página web: www.feme.mx

Redes sociales: @FEMEMexico