

FEME |

FEDERACIÓN MEXICANA DE
ADMINISTRADORES DE
CONDOMINIOS Y EDIFICIOS

ASPECTOS LEGALES EN LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS: VOTACIONES VIRTUALES Y EL DERECHO AL TANTO

PRIMERA EDICIÓN - NOVIEMBRE 2021

Contacto

Site
www.feme.mx

Email
contacto@feme.mx

Teléfono
55- 8421 - 5555

Redes Sociales
   FEMEMexico



La Lic. Adriana Monterrubio Kuri, es administradora de condominios en Playa del Carmen, y utiliza el software de CondoVive como su herramienta principal de trabajo. En esta ocasión nos habla a cerca de las Votaciones virtuales y el derecho al tanto, tema que se tuvo en el webinar pasado, donde se respondieron algunas dudas de la audiencia y dando su punto de vista basado en su experiencia. Te dejamos a continuación con lo que se habló durante el webinar:

En tiempos de pandemia, las asambleas de condóminos han cambiado en la forma de realizarlas, ya que la asistencia se ha vuelto más difícil, es por eso que el SISTEMA CONDOVIVE nos brinda una herramienta para que las votaciones puedan ser de forma virtual.

Recordemos que las votaciones solo pueden darse por presencia del propietario o por medio de carta poder, siempre y cuando estén al corriente de sus cuotas. La Ley establece que las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos. El voto tiene que ser personal y directo. Sin embargo, se puede hacer, un módulo de votaciones en línea. En este espacio, cada condómino puede acceder a su cuenta y desde la aplicación elegir la opción que más le gusta.

Puede activarse de forma paralela a la conferencia y obtener los resultados en vivo. Por otro lado, en una asamblea tradicional se firma una lista física o el libro de actas para certificar los votos.

Para solucionar este tema en las asambleas virtuales, el Gobierno de la ciudad de México habilitó la opción de solicitar a un funcionario a través de una página web el servicio de registro y autorización del libro de actas de asamblea.

En Quintana Roo, solo se hace el acta de asamblea y se protocoliza ante notario, (muchos condominios optan por llevar a un abogado o a un representante de la Notaria), por lo que pueden organizar su asamblea virtual con su colaboración.



Comenta la Lic. Monterrubio: » Pienso que es importante implementar en los condominios, la forma que las votaciones sean virtuales a través de sistemas seguros, en donde haya constancia que no se duplique la votación, o que vote el que no puede hacerlo (por adeudo). En el reglamento de cada condominio se puede modificar este aspecto, siempre y cuando la legislación local lo permita y en su caso, que en la asamblea extraordinaria presencial se apruebe dicha condición. Para esto, hay que revisar la Gaceta local de cada entidad, y asegurar las forma de control de cómo hacer la votación virtual. Esto será mediante sistemas electrónicos seguros.

Una vez hecho hay formas de asegurar que la asamblea sea legal»:

Puntos a considerar para que una Asamblea sea legal:

1. Verificar si en su Estado existe alguna reforma para poderla hacer, (como en la ciudad de México y en Quintana Roo), y en su caso, ponerse de acuerdo mediante una encuesta (electrónica condovive) para que sea aceptada dicha convocatoria por la mayoría de los condóminos propietarios. (Recordar el artículo 28 fracción X, de la ley de condominio para inmuebles en el estado de Quintana Roo,
2. Para los efectos de las votaciones en las Asambleas, podrán prever el voto electrónico y comunicaciones de Condóminos extranjeros o nacionales que no se encuentren en el lugar del Condominio, siempre que tal medio se someta en su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en relación con la información documentada en medios no electrónicos y de la firma electrónica en relación con la firma autógrafa. No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por la razón de que esté contenida en un mensaje de datos. Para efectos de votos de los Condóminos y comunicaciones diversas que se contemplen en el acta constitutiva del régimen o en el Reglamento respectivo, podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias.
3. Una vez hecha la encuesta (si o no poder hacer la asamblea virtual) se deberá llevar a cabo con ciertos candados para llevarla a cabo y realizar la votación virtual.
4. En la convocatoria debe mencionar que será en forma virtual y tener la certeza que haya llegado a cada propietario.

5. Tener un registro de propietarios (aquí es importante, asegurar que los propietarios acrediten su propiedad e identificación).
6. En caso de ser representados, deberán acreditar la representación anticipadamente enviando la carta poder o el poder notarial.
7. Tener un código único de votación (es decir, cada propietario deberá tener un código único para poder votar) con el fin de evitar que otros voten indebidamente. (en el sistema de condovive, existe esta posibilidad, ya que los propietarios tienen acceso con sus claves)
8. Una vez efectuada la convocatoria, se debe verificar la asistencia virtual.
9. Puede haber sesiones previas (experimentales) con el consejo de administración y con algunos propietarios para verificar la parte técnica.
10. Se puede enviar anticipadamente el cuestionario de votación Ejemplo, mandar con anterioridad el presupuesto, los informes, las propuestas de mejoras o contar con formularios para contar la votación.
11. Se debe grabar audio y video de la asamblea para que sea legal.
12. Se levanta el acta y se sube al sistema.

La Ley establece que las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos. El voto tiene que ser personal y directo.

¿Cómo se puede organizar en asambleas online?

Un módulo de votaciones en línea.

En este espacio, cada condómino puede acceder a su cuenta y desde la aplicación elegir la opción que más le gusta. Puede activarse de forma paralela a la conferencia y obtener los resultados en vivo. Por otro lado, en una asamblea tradicional se firma una lista física o el libro de actas para certificar los votos. Para solucionar este tema en las asambleas virtuales, el Gobierno de la ciudad de México habilitó la opción de solicitar a un funcionario a través de una página web el servicio de registro y autorización del libro de actas de asamblea.



PARA LA MODIFICACION DEL REGIMEN RECORDAR

se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio.

Es importante conocer la ley del estado en el que se esté administrado el condominio, en caso de que no haya una ley que hable a cerca de esto puede hacerse conforme a votación de los condóminos. Es importante tomar en cuenta la opinión de los propietarios, para saber su postura y si están de acuerdo o no con lo propuesto.

¿Qué es el Derecho al Tanto?

El derecho del tanto es la posibilidad jurídica que le da la ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto a cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretenda vender otro copropietario.

El legislador, por considerar que existen razones similares a las que se dan en materia de copropiedad, también concede este derecho del tanto a los coherederos, a los socios en las sociedades civiles y a los usufructuarios.

El derecho del tanto se caracteriza porque es recíproco en sí mismo. Es decir, quien es deudor del derecho por pretender vender a un tercero su parte alícuota, puede ser en cualquier momento, acreedor del mismo derecho, si otro copropietario es que pretende enajenar.

Además, el derecho del tanto se da entre personas que son titulares de iguales o similares derechos respecto del objeto sobre el que recae y nunca debe otorgarse técnicamente entre personas que no tengan entre sí esa categoría porque se rompe el equilibrio jurídico.

“Del Tanto” significa igual otro tanto igual En igualdad de situaciones y circunstancias, no simplemente indica una igualdad en cuanto a cantidad, sino una igualdad en pleno sentido. En cantidad, en oportunidad, en lugar en forma, en calidad.

Cuando el copropietario de un bien pretende vender su parte alícuota a persona que no sea su copropietario, primero debe tener tratos con el posible adquirente y en esos tratos previos, convenir sobre todas las situaciones y circunstancias que deban darse en caso de perfeccionar el contrato.



Por tanto, el derecho del tanto, o de preferencia al tanto, se puede considerar en los condominios como requisito para ayuda a la venta, de un inmueble que esté bajo régimen de propiedad en condominio.

El aviso judicial, se puede publicar en el sistema condovive ayudando al vendedor a cumplir con este requisito y sin intervenir en el proceso de venta, en donde los interesados, puedan tener contacto directo con los propietarios, o con sus representantes.

Cumpliendo con el requisito que el código civil federal, y los códigos estatales así como la ley condominal (según sea el estado).

También ayuda este apartado a publicar la venta judicial por falta de pago de las cuotas condominales.

Hay que recordar que aunque existan asociaciones civiles como administradoras de los condominios, (esto para efectos fiscales, bancarios y de representación) el condominio se rige por la Ley de Condominio de cada Estado y por su Reglamento.

Puedes ver la grabación del webinar desde YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=WhSO2B5sq4Q>



Sabemos que lo más importante es vivir en sana convivencia dentro del condominio que administras, por eso en **CondoVive** estamos comprometidos a desarrollar acciones que te permitan una administración más sencilla.

Contáctanos por las diferentes vías de comunicación:

Teléfono (+52) 33 9627 8449 o si lo prefieres al numero **WhatsApp**: +1 330 302 2009 en horario de atención de lunes a viernes de 9:30 a 13:30 y de 15:00 a 18:30 para brindarte una asesoría mayor detallada.

WhatsApp: <https://bit.ly/3sxSgZ5>

Facebook: <https://bit.ly/2RKkKMI>

Instagram: <https://bit.ly/2ZLGSLE>

Más información

Tel: 55 - 8421 - 5555

Correo: Contacto@feme.mx

Página web: www.feme.mx

Redes sociales: @FEMEMexico