

2ej. 69

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



LA COPROPIEDAD

T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A**

ANDRES BERNAL ROMERO

CD. UNIVERSITARIA, D. F.

1981



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

LA COPROPIEDAD

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES DE LA COPROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO CLASICO Y JUSTINIANO.

CAPITULO PRIMERO

SUMARIO:

- I.- Introducción Histórica de Roma. ----- Pág. 1.
- II.- Leyenda de Rómulo y Remo.
- III.- Concepto Romano de Copropiedad.
- IV.- Reglamentación de la Copropiedad.
- V.- Actos que ejercitan los Copropietarios sin que se oponga una prohibición de otro copropietario.
- VI.- Actos que realizaban libremente los Copropietarios.
- VII.- Actos que requerian el consentimiento de todos los copropietarios.
- VIII.- Extinción de la Copropiedad.
 - A).- Actio Communi Dividundo.
 - B).- Adjudicatio.
 - C).- Destrucción del objeto de la Copropiedad.
 - D).- Ius Adcrescendi.

CAPITULO SEGUNDO.

PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD. -----Pág. 14

- I.- Actos de dominio.
- II.- Actos de administración.
- III.- Derecho del tanto.

CAPITULO TERCERO.

FORMAS DE COPROPIEDAD. -----Pág. 31

- I.- La Copropiedad Romana o de Partes Cuotas.
- II.- La Copropiedad Germana o de Mano Común.
- III.- Voluntarias.
 - A).- Voluntarias y Forzosas.
 - B).- Temporales y Permanentes.
 - C).- Reglamentadas y no Reglamentadas.
 - D).- Sobre bienes Determinados e Indeterminados.
 - E).- Por actos Intervivos y por Causas de Muerte.
 - F).- Por Virtud de un Hecho Jurídico y Por Virtud de un Acto Jurídico.
- IV.- Necesarias.
 - A).- Medianería.
 - B).- Las Cosas Comunes de un Edificio.

CAPITULO CUARTO.

MANIFESTACIONES LEGALES DE LA COPROPIEDAD. ----- Pág. 77

- I.- Régimen de la Copropiedad.
- II.- Derechos y Obligaciones ee los Copropietarios.

- III.- Normas Especiales de la Copropiedad.
- IV.- Analogías y Diferencias entre la Copropiedad y la -
Sociedad.

CAPITULO QUINTO.

FORMAS DE EXTINCION DE LA COPROPIEDAD ----- Pág. 87

- I.- Principios Generales Respecto a la División.
- II.- Manera de Verificar la División de la Cosa Común.
- III.- Intervención de los Acreedores y Cesionarios en la
División de la Cosa Común.
- IV.- Efectos Jurídicos de la División en Cuanto a las --
personas de los Condueños.
- V.- Efectos en Cuanto a la Cosa Común.
- VI.- Efectos Jurídicos de la División en Cuanto a Terce-
ros.

CONCLUSIONES ----- Pág. 114

PROLOGO

El desarrollo del presente tema es el resultado de una controversia judicial que en el camino del litigio se me presentó. Mi inquietud dió como resultado saber y conocer las distintas formas y variaciones que ha recibido en diferentes épocas la figura jurídica de la cual me ocupo.

Durante la elaboración de este trabajo conocí la forma en que se presentó la copropiedad en la época clásica y justiniana y cómo se inició en grupos pequeños los cuales llegaron a formar una verdadera figura jurídica, los actos que realizaban los copropietarios y la extinción de esta figura.

En la antigüedad los principios que rigieron en materia de copropiedad fueron: los actos de dominio, los actos de administración y el derecho del tanto. El primero comprende los actos que puede realizar el copropietario sin solicitar permiso a los demás copropietarios; el segundo, los actos que debe realizar el copropietario para conservar íntegra la cosa, y, por último, tenemos el derecho preferencial o del tanto que tienen los copropietarios en cuanto a terceros.

Las clases de copropiedad que encontramos en la antigüedad en cuanto a su forma de creación son: 1) La copropiedad romana o de partes cuotas, en la que el propietario posee y es propietario de una fracción determinable por medio de una operación aritmética, y 2) La copropiedad germana o de mano común,

consistente en que las partes no son determinadas y es necesaria la intervención de peritos para llevar a cabo la división.

De acuerdo a estas diferencias, encontramos que las copropiedades son voluntarias, cuando surgen por la concordancia de criterios, y necesarias, en las que la división haría perder la esencia de la cosa motivo de la copropiedad.

Estudio la manifestación legal de la copropiedad en el Código Civil para el Distrito Federal. Analizo también los derechos de los copropietarios, así como las obligaciones para con el bien y para con los demás copropietarios.

Además analizo las formas de extinción de la copropiedad, los principios de la división, cuándo se deba dar intervención a acreedores o cesionarios, en qué ocasiones la división y partición de la copropiedad afecta los derechos de terceros y cuándo se les debe llamar a juicio.

Para concluir, analizo la influencia del derecho Romano y del derecho Francés sobre el Código Civil para el Distrito Federal de 1928 y sobre la vigente Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 23 de diciembre de 1972.

CAPITULO PRIMERO

SUMARIO

- I.- INTRODUCCION HISTORICA DE ROMA.
- II.- LEYENDA DE ROMULO Y REMO.
- III.- CONCEPTO ROMANO DE COPROPIEDAD.
- IV.- REGLAMENTACION DE LA COPROPIEDAD.
- V.- ACTOS QUE EJERCITAN LOS COPROPIETARIOS SIN QUE SE --
OPONGAN A UNA PROHIBICION DE OTRO COPROPIETARIO.
- VI.- ACTOS QUE REALIZABAN LIBREMENTE LOS COPROPIETARIOS.
- VII.- ACTOS QUE REQUERIAN EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS --
COPROPIETARIOS.
- VIII.-EXTINCION DE LA COPROPIEDAD:
 - A).- ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO.
 - B).- ADJUDICATIO.
 - C).- DESTRUCCION DEL OBJETO DE LA COPROPIEDAD.
 - D).- IUS ADCRESCENDI.

1.- INTRODUCCION HISTORICA DE ROMA

Desde el año dos mil a. J.C., los Arios, raza indoeuropea procedente de la llanura Bactriana y del Noroeste de Rusia, penetraron en la región mediterránea europea. Este pueblo fue compuesto principalmente por pastores, el cual contaba con un régimen de familia patriarcal.

Dicho pueblo encontró en la cuenca del Mediterráneo -- una cultura preindoeuropea bastante desarrollada, no homogénea en sus rasgos, dichos grupos compuestos por los --

ligores se encontraban dispersos en lo que hoy es España, Italia, Grecia y el Norte de Africa, es decir, en toda la costa del mediterráneo, caracterizándose esta cultura como sedentaria y agrícola. Se encuentra que entre estas razas existió y se estableció una coexistencia, la cual llegó a una determinada fusión tiempo después.

El pueblo Ario se integró principalmente por los umbrios y latinos los cuales invadieron el Norte de Italia, expulsando a las razas autóctonas hacia el Sur de Italia y Francia. Otro grupo compuesto principalmente por los Ilirios se estableció en la parte Oriental de la Península y los latinos en las llanuras de Lacio.

A finales del segundo milenio antes de J.C., Roma sufre una segunda invasión por parte de un pueblo procedente del Asia menor, la de los Dóricos, pueblo no indeuropeo, compuesto principalmente por piratas, magos, salteadores y artistas. Este pueblo se estableció en la región de Toscana. Posteriormente Latinos y Umbrios formaron pueblos diversos en todo el litoral de la península, los cuales formaron pequeñas agrupaciones y tiempo después una confederación bajo la hegemonía de Alba Longa, posteriormente una subliga en las Siete Colinas. La formación de estos pueblos se debió principalmente para defenderse del pueblo Etrusco.

Desde el S. VIII a. J.C., principió la colonización griega. Los Etruscos, aliados a los Cartagineses no lograron

detener la influencia griega en toda la península. Los griegos introdujeron a los pueblos de las Siete Colinas, entre otras cosas, el alfabeto, siendo asimilado por los mismos Etruscos, quienes después lo llevaron a toda la península y demás pueblos conquistados por ellos.

Teniendo como vecinos en el Norte a los Etruscos y al Sur a los Griegos, el pueblo de Lacio se desarrolló en un suelo pobre y pantanoso, teniendo como única ventaja el río Tiber y con ello una buena situación para el comercio.

II.- LEYENDA DE ROMULO Y REMO.

Los historiadores de Roma ligan sus orígenes con las antiguas tradiciones griegas a través de Alba Longa, haciéndola la heredera de Troya. Según la leyenda, Eneas que había huído de las ruinas humeantes de Troya, su ciudad natal, quien finalmente se estableció en Italia, pasado el tiempo contrajo nupcias con una princesa de Lacio. El hijo de ese matrimonio fue quien fundó Alba Longa. Posteriormente uno de los descendientes de este matrimonio llamado Amulio destronó a su hermano Numitor, matando a los hijos de este y condenando a su sobrina a virginidad perpetua como sacerdotisa de la diosa Vesta. Por fortuna intervino el dios Marte en favor de la sobrina y así, la sacerdotisa dió a luz a los gemelos, los cuales cuidó al nacer, abandonándolos días después en el río Tiber por órdenes de su receloso tío. Durante su lactancia fueron alimentados por una loba y posteriormente cuida--

-dos y educados por un pastor. Años posteriores y a causa de la rivalidad con los hijos del usurpador, el pastor se unió a los gemelos para destronar al usurpador y reponer a Numitor, su abuelo, en el trono. Una vez hecho esto, Rómulo y Remo se retiraron para fundar su propia ciudad: ROMA.

La fundación de Roma, según los historiadores, fue el día 21 de Abril de 753 a.J.C., cuando aventureros de diversas razas se establecieron en la nueva ciudad, atrayendo a los hombres hacia ella mediante el asilo y a las mujeres -- mediante el rapto de las Sabinas. En los primeros años fue dirigida y gobernada por los dos hermanos, tiempo después, mediante el fratricidio, Rómulo llegó a ser el primer monarca de Roma.

III.- CONCEPTO ROMANO DE COPROPIEDAD.

Sin duda su desarrollo es el de la propiedad misma, la cual se desenvuelve principalmente en el Derecho Clásico; así, encontramos diferentes definiciones de autores romanos que estudian a la copropiedad. En primer término tenemos al Dr. Guillermo Floris Margadant quien en su libro -- "Derecho Romano" nos dice: "Si varias personas tenían el de recho de propiedad sobre un solo objeto, cada uno de ellos era propietario de una cuota ideal" (1), en donde se encuen tra que son dos o más las personas que ejercitan un derecho sobre el mismo bien, porque poseen un derecho real sobre el objeto de la copropiedad.

Dentro de la obra "Derecho Romano" del autor Español - José Arias Ramos encontramos: "Que, sobre una cosa pueden tener derecho de propiedad, varias personas o sea, una cosa puede ser común a varias personas, esto constituye la copropiedad o condominio o comunidad" (2). En comparación con el autor anterior, concuerda José Arias Ramos en que son varias las personas las que tienen un derecho de propiedad sobre un mismo bien; dicho ejercicio del Derecho podría desembo--car en varias figuras con la misma finalidad, y que son: la copropiedad, condominio o la comunidad.

A su vez el autor Italiano Pietro Bonfante da su concepto de copropiedad al establecer que "sobre una cosa varias personas pueden tener un derecho de propiedad", o sea, una cosa puede ser común a varias personas, esta constituye la copropiedad o condominio, según el autor citado, la copropiedad es llamada por los Romanos condóminus por la conformación interna de la comunidad (3). Con lo anterior se establece la generalidad de que vengo hablando, o sea, un objeto y una pluralidad de sujetos.

Los estudiosos del Derecho Romano en Francia están debidamente representados por el autor Eugene Petit, el cual para darnos un concepto de la copropiedad se basa en el siguiente ejemplo: "...supongamos que un fundo de tierra ha sido legado a dos personas; estos legatarios serán propietarios de él con el mismo título, pues los dos tienen iguales

derechos sobre cada molécula del fundo todo entero y entonces se dice que está en estado de indivisión o de comunidad, es decir, que son copropietarios" (4).

El concepto más amplio y explicativo se encuentra en las ideas del autor Hispano Juan Iglesias, vertidas en su obra "Derecho Romano", que fundándose, en el principio que dió "Celso y que reza: El dominio no puede ser de dos en sólido, y aquél que establece que no puede dar la propiedad a dos personas" (5). Al no poder tener un pleno dominio dos personas sobre un bien, ya que el ejercicio del Derecho de uno violaría o invadiría el del otro, por lo cual, admite la comunidad del derecho de propiedad pero por cuotas ideales, en donde dichas cuotas son indeterminadas.

De lo anteriormente estudiado en los autores mencionados, establecemos que: la copropiedad romana requiere de dos elementos para su existencia y que son; el objeto bien de la copropiedad, y, una pluralidad de sujetos.

La copropiedad alcanza su auge durante el Derecho Clásico, teniendo su origen, según Floris Margadant, en las situaciones que surgen por un contrato, vgr. el contrato de sociedad, la consecuencia de una herencia indivisa, por una donación, por una combinación accidental de granos, por una combinación accidental de líquidos. En cuanto a la herencia indivisa, consideramos que la copropiedad es ajena a dicha voluntad, por ser aquélla accidental.

En cuanto a la adquisición de los frutos habidos en el predio indiviso, cada uno de los copropietarios en el acto de la separación del fruto los adquiere de acuerdo a su parte alícuota, es decir, cada uno adquiere conforme a su cuota; lo mismo sucedía en las obras que realizaban los esclavos, las cuales fueron motivo de copropiedad entre varios romanos; la obra sería objeto de copropiedad de todos los dueños de los elementos usados en la elaboración a menos que el esclavo expresara e indicara a nombre de quién lo realizó o bien que dijera quién le proporcionó el material para la realización de la obra.

De lo anterior se concluye que cada uno de los copropietarios tiene un derecho de propiedad sobre una parte ideal, todo copropietario ejerce sus facultades las cuales no pueden superar la cuota que representa la extensión de su derecho, se prohíbe el ejercicio aislado de la facultad a cada uno de los condóminos siendo necesaria la cooperación de todos; en donde se encuentra una multiplicidad de sujetos y derechos que son diversos e independientes del objeto de la copropiedad, este objeto único "es condición de cosas análogas a la que nos ofrecen las obligaciones parciales" (6). Ideas que encontramos en las "Instituciones de Derecho Romano" de Pietro Bonfante.

Dentro del Derecho Romano, los copropietarios debían sujetarse a una reglamentación para el uso y disfrute de la cosa común. Los actos que realizaban eran:

- A). Actos que cada copropietario puede realizar libremente.
- B). Actos que puede ejercitar siempre que ello no se oponga a una prohibición de otro copropietario.
- C). Actos que para su realización requieren del consentimiento de todos los condueños.

A).- Actos que cada copropietario puede realizar libremente, de los cuales encontramos la percepción de los frutos que se hará en proporción directa a su parte alícuota, es decir, cada uno se hace propietario de pleno derecho de los frutos, por lo tanto serán propietarios de un tercio, de un cuarto o de un décimo de cada cosecha, como se puede ver es diversa la repartición entre los copropietarios; - - Pietro Bonfante nos dice en su obra Instituciones de Derecho Romano que "cada condómino ejercita por parte sus facultades" (7), en este caso, cada copropietario puede disponer libremente de los frutos sin la obligación de tomar en cuenta o en consideración a los demás condueños.

B).- Actos que puede ejercitar siempre que ello no se oponga a una prohibición de otro copropietario. En cuanto al uso de la cosa, como parte material rige la norma que, cada condominio puede actuar con independencia, es decir, como propietario aislado y exclusivo de su parte alícuota, quedando a salvo la facultad de los demás condueños para oponerse por medio del "ius prohibendi" derecho de prohibir.

En épocas clásicas, cualquier copropietario podía hacer una innovación de carácter personal en la cosa, como el variar el cultivo, edificar una casa sin el consentimiento de los condueños. Posteriormente en el Derecho Justiniano el cambio debía de ser aprobado por el iudex-juez-, con lo cual ya se apunta el interés de las mayorías representadas por el juez, asimismo dentro de este mismo Derecho se requiere del consentimiento de los demás condueños para que su parte ideal o cuota puede ser transmitida por enajenación, ser gravada con prenda o hipoteca-cabe mencionar que en ese tiempo aún no se gozaba del Derecho del Tanto como existe hoy en día-, testarla o usufructuarla, dichas disposiciones materiales fueron en cuanto al goce de la cosa en plena armonía con el dominio parcial, por lo tanto, cambio de forma y de fondo ya que se debía realizar ante el juez quien tomando en cuenta aprobaba ya fuera la venta o el cambio de cultivo.

C).- Actos que para su realización se requiere del consentimiento de todos los condueños. Dentro del mismo Derecho Justiniano se encuentra que no pueden ejercitarse actos que puedan exceder de su parte, vgr. no se puede destruir la cosa común ni matar al esclavo, tampoco pueden manumitirlo; en el Derecho Clásico se puede matar al esclavo para no pagar los daños causados por éste o bien lo podían abandonar para librarse de dicho pago. Por otro lado podían constituir la servidumbre no sin antes consultar a los demás condueños, de lo contrario serían responsables de los daños ocasionados a

la cosa común; y, en cuanto al otorgamiento de una garantía sería en proporción a la parte que le pudiera tocar, ya que esta presentación comprendía todo el bien y no podía ser -- exigida por parte; en caso de préstamo lo haría por parte.

En el Derecho clásico, cualquier copropietario podía - ejercitar las acciones necesarias para mantener íntegro el bien motivo de la copropiedad, en el cual podía ser actor o demandado, según el caso, vgr. en la acción confesoria, en la actio arboribus cadentibus - acción por caída de árbol-, en la actio in solidum - acción en solida -, concedidas - - cuando se ejercitaba en la parte alícuota sin perjudicar al derecho de los demás condueños.

IV.- EXTINCION DE LA COPROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.

La división es el fin natural de este conflicto mediante el reparto equitativo del bien motivo de la copropiedad, de manera que cada uno de los propietarios tenga una parte proporcional sobre la cual ejercerá él solo su derecho de propiedad, dando con esto origen a la propiedad privada de una manera exclusiva, siempre y cuando el lote sea divisi-- ble entre dos y no pierda su naturaleza. El fin que resulta de la obligación del estado de indivisión es que nadie está obligado a la misma indivisión, lo que es justificado a la vez por la libertad individual y el interés general, pues - el estado de la copropiedad solo engendra discordias y conflictos, por eso: DIVISION. En la época clásica se solicitó

y conoció como acción de dividir la cosa común - actio - - communi dividundo-.

En la época de la legis acciones-acción de la ley-división fue por medio de un derecho postulatorio, además de la acción de la división de la cosa común en donde al copropietario no se le permitía renunciar en una forma total a la cosa objeto de la copropiedad. La finalidad de este - impedimento fue la de conseguir la división de la cosa común por medio de la declaración de adjudicación pronunciada por el juez, la adquisición de la propiedad exclusiva - de la parte correspondiente de cada copropietario, no produce efectos declarativos sino constitutivos de la propiedad privada, lo que significa que la adquisición es desde el día que se efectúe la división, teniendo como objeto -- entre otras cosas regular todo crédito surgido durante el estado de copropiedad.

En la adjudicación, cuando no se puede dividir exactamente el bien, quien tuviera la mayor parte debe pagar una indemnización al que tenga la menor parte, si ésta no se - realizaba, el bien sería vendido a un tercero y el importe de la venta repartido por partes iguales, o bien podía ser adjudicado a aquel que cubriera el demás importe o demasía del bien motivo de la copropiedad.

En el Derecho Justiniano, el juez estaba investido - de un doble poder: primero, en donde podía hacer adjudica-

-ciones, atribuir a cada uno de los copropietarios o condóminos una parte de la propiedad de los bienes - frutos - - puestos en su lote, si la cosa es indivisible debiendo éste pagar a los demás una suma de dinero equivalente al importe de las demás cuotas de los copropietarios.

El condómino a quien le fuera adjudicado todo el bien era respetado como adquirente de las demás partes indivisas, desde el momento en que el juez lo ponía en posesión del -- bien, es decir, obtenía todo el bien como estaba sujeto a - derechos y obligaciones con que estuviese gravado.

La segunda facultad del juez es que podía condenar a - cada uno de los copropietarios a prestaciones personales pa - ra con los demás, vgr. a pagar una cantidad de dinero a tí - tulo de compensación por los daños ocasionados en menoscabo que sufriera el bien, así como los gastos erogados para la conservación de la copropiedad, esta acción y facultad de - juez existía como autónoma.

En el Derecho Justiniano, la acción de división de la cosa común fue calificada de mixta, es decir, para exigir - los gastos realizados en beneficio de la finca y por los -- frutos no percibidos.

En el Derecho Clásico, si uno de los condóminos manumitía en debida forma al esclavo se aumentaba el patrimonio - del otro condómino; en el Derecho Justiniano se suprimió - este derecho de acrecentar el patrimonio con la manumisión

del esclavo, salvo la indemnización que debía pagar al otro condómino por la venta de su parte.

En el Derecho Justiniano encuentro que se permitía el acrecentamiento del patrimonio del copropietario cuando uno de ellos no podía adquirir la parte que se vendía, la cual era adquirida por otro conservando única y exclusivamente - su cuota y por el otro lado el otro copropietario aumentaba su patrimonio.

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD

- 1.- ACTOS DE DOMINIO.
- 2.- ACTOS DE ADMINISTRACION.
- 3.- DERECHO DEL TANTO.

1.- ACTOS DE DOMINIO.

SUMARIO:

- A).- NATURALEZA DEL ACTO DE DOMINIO.
 - B).- LIMITES O MEDIDAS DEL ACTO DE DOMINIO.
 - C).- USO Y CONSERVACION DE LA COSA EN COMUN.
 - D).- SUBSTITUCION DE UN COPROPIETARIO.
 - E).- DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LA COSA COMUN.
 - F).- PROHIBICION QUE TIENEN LOS COPROPIETARIOS EN CUANTO A LA COSA COMUN.
 - G).- LEGISLACION PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- A).- NATURALEZA DEL ACTO DE DOMINIO.

Todos los actos de dominio, tanto jurídicos como materiales sólo son válidos si llevan el consentimiento de todos los copropietarios, lo anterior se refiere a la disposición jurídica contenida en el Código Civil así como a la naturaleza de la misma. Calixto Valverde y Valverde en su Tratado de Derecho Civil Español, establece: "que la regulación se determina como un dominio simultáneo concurrente de varias personas sobre una cosa indivisa, por lo mismo -

que ese derecho es enajenable y transmisible sobre la parte ideal y material de la cosa objeto de la copropiedad o derecho" (1). Entendemos que dicho dominio surge a virtud del título de participación. De lo anterior se desprende que cada copropietario tiene la facultad de usar y gozar la cosa dentro de los límites fijados por la concurrencia de los demás copropietarios.

B).- LIMITES O MEDIDAS DEL ACTO DE DOMINIO.

Los límites de la copropiedad vienen dados por la cuota ideal, en virtud de la cual cada uno puede apropiarse de las utilidades o frutos que produce la copropiedad, y eventualmente de su valor cuando la copropiedad cese; quienes obteniendo ganancias de la copropiedad tienen la obligación de soportar las cargas o gravámenes que pasen sobre el bien.

Esta cuota puede ser distinta, la medida será la participación de los copropietarios, serán mínimas cuando sea mayor el número de copropietarios y mayor cuando el número de copropietarios sea menor. En el mayor de los casos deben constar en un título las obligaciones y si es posible presuntamente la cuota, en este caso se deberá estar a lo estipulado en dicho documento, en caso de que no se establezca nada al respecto a las limitaciones del uso y goce de la cosa, éstas serán recíprocas, de ahí las consecuencias de que las partes se presumen iguales hasta que no haya prueba en contrario.

partiendo del principio de que, cada copropietario tiene la facultad de usar y gozar de la copropiedad dentro de los límites fijados por la concurrencia de los demás se derivan todas y cada una de las demás restricciones que sufre el derecho de cada copropietario, en contraposición a las amplias e ilimitadas facultades del dominio individual, restricciones que determinan los demás copartícipes no sólo en impedir los actos lesivos a su derecho sino también en el derecho de oponerse a toda innovación que se intente hacer en la cosa común, lo que significa que hay actos de goce y de disposición que cada copropietario está autorizado para realizar en virtud del derecho que está contenido en la esfera de su cuota.

C).- USO Y CONSERVACION DE LA COSA.

El copropietario supone una cuota cuantitativamente -- indeterminada la cual será ideal y abstracta, consecuentemente le corresponde el dominio sobre una parte ideal; partiendo de este supuesto y tomando en consideración que la parte ideal bien puede ser la mitad o una tercera parte, -- por mencionar algo, del total de la copropiedad en donde el copartícipe tiene pleno dominio sobre ella, gozando con -- ello de un derecho real; también en los frutos como en las demás utilidades que le corresponden, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, en ejercicio de su -- derecho real, o bien nombrar a un tercero en el aprovecha--

-miento de su derecho, reivindicarla contra un tercero por lo menos como lo establece Louis Josserands en su Tratado de Derecho Civil Francés en donde establece: "que es con la finalidad de hacer reconocer jurídicamente su derecho de propiedad" (2). Con el objeto de conservar íntegra la copropiedad.

Al respecto Roberto Ruggiero en sus Instituciones de Derecho Romano establece que: "La única restricción que -- aquí es posible es determinada por la naturaleza de la persona que tenga derecho a la coparticipación, ya que si éste va unido a las cualidades personales de un socio de la comunidad, no es posible la substitución por un tercero, -- esto deriva de la naturaleza de la cuota de conservación -- ya que la enajenación no afecta a una parte físicamente determinada de la cosa" (3).

Considero que la restricción se debe a que en determinado momento la copropiedad no podría funcionar en debida forma y que es indispensable el copropietario para el mejor desenvolvimiento de la misma.

Por lo tanto, considero que el copropietario es en lo que respecta a su cuota ideal un propietario particular -- realizando todos los actos inherentes a su especie, a fin de conservar la unidad.

La parte no determinada sobre la que se tiene derecho en sí, constituye una restricción al derecho de enajenación

y de hipoteca, ya que el copropietario en su derecho estará limitado, en caso de llevarse a cabo dicha operación, asimismo al adquirente se concretará en una parte ideal. De aquí la consecuencia de que la enajenación será ineficaz con la división, resultando el derecho del vendedor un valor representativo de la cuota y no una parte real de la cosa, a consecuencia de la naturaleza de la copropiedad.

Louis Josserands en su obra Tratado de Derecho Civil Francés, dice que: "Solamente se ha de observar que la suerte de los actos vgr. fianza o hipoteca, celebrados los cuales quedarán subordinados a los resultados de la partición definitiva, si la cosa indivisa es puesta en el lote del copropietario que ha procedido a ella se consolidará, en caso contrario será retroactivamente ineficaz, ya que la venta o contrato de garantías habrán recaído en cosa ajena" (4), de donde se concluye, que el uso de la cosa debe ser único y exclusivamente sobre la parte ideal y no sobre todas las demás, ya que en un momento dado se invadiría la esfera jurídica de los otros condueños.

D).- SUBSTITUCION DE UN COPROPIETARIO.

La facultad que se concede al copropietario de poder ser substituído por otro en el aprovechamiento de la cosa, no está limitada ya que no existe en el Código Civil artículo alguno que lo trate, en tal sentido se puede hacer la substitución de un copropietario por un tercero, el cual es

ajeno en principio a la copropiedad y una vez en substitución del copropietario gozará de todos los derechos y prerrogativas que hubiese tenido el substituido, por lo tanto podrá enajenar e hipotecar la parte alícuota. Considero -- que constituye una excepción a esa regla lo relativo a la imposición de una servidumbre, puesto que para establecer este tipo de figura jurídica en un fundo indiviso es necesario el consentimiento de todos los condueños.

E).- DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS.

No se reconoce a cada uno de los individuos en copropiedad los atributos de una parte exclusiva, los derechos subjetivos de cada uno son rechazados y prácticamente destruidos por los derechos de igual calidad de los demás copropietarios, por lo tanto nadie puede hacer actos que cambien la naturaleza de la copropiedad vgr. el cambio de la siembra existente en el fundo o bien convertir una casa habitación en bodega.

Por lo tanto se reconoce que cada uno de los copropietarios tiene derecho del uso y goce de la cosa común a condición de no darle un uso impropio a su naturaleza, ni de causar daño o perturbaciones a la posesión de los demás copropietarios.

Los copropietarios, asimismo, tienen la obligación de aportar económicamente lo necesario para sufragar los gas-

-tos que se realicen en la administración y conservación de la copropiedad, también a pagar los gravámenes existentes en la cosa cuando hayan sido aceptados voluntariamente por todos los copropietarios, dichos gastos serán proporcionales a la medida de su cuota.

F).- PROHIBICION QUE TIENEN LOS COPROPIETARIOS.

El servicio en forma particular de la cosa común va en contra de los intereses de la comunidad, asimismo, cuando no se utiliza de acuerdo a la naturaleza a que fue destinada o de un modo impropio a los demás copropietarios.

Para hacer innovaciones se requiere del consentimiento de todos los coparticipes, la oposición de uno solo, por pequeña que sea su parte, bastará para impedirlo, aun cuando los demás estén conformes y las ventajas sean comunes. Se explica esta prohibición conferida a cada condueño tan enérgica que paraliza la voluntad de los que representan intereses mayores, si se considera que el hacer innovaciones en la cosa significa modificar el uso a que es destinada, ya sea el alterar su esencia o alterar su naturaleza, lo cual no puede ser consentida por nadie, en virtud de que la cosa es simultáneamente objeto de la copropiedad de todos los demás.

Planiol y Ripert en su Tratado de Derecho Civil Francés, al respecto establecen que: "Nadie puede cambiar el estado de la cosa en tal forma que varía su destino, la - -

destrucción de la cosa podrá ser con el consentimiento unánime de todos los copropietarios" (5). De donde se desprende que es necesaria la voluntad de todos los condueños para el cambio de la naturaleza o extinción de la misma.

Por innovación debemos entender como la transformación del objeto o naturaleza de la copropiedad en otra cosa distinta y diversa, vgr. un edificio industrial transformarlo en casa habitación, el de un naranjal en un viñedo, es decir, cambiar la naturaleza para lo cual fue creada. Los actos de una gestión ordinaria son los que tienden a conservar la cosa común, a mejorarla o aumentarla en su calidad, dichos actos no entran en el concepto de innovación; ni tampoco las gestiones extraordinarias ya que para dicha gestión se debe otorgar una garantía, desde luego es una protección para los copropietarios ausentes. En general debemos entender por innovación todo acto de disposición o de gestión que modifique sustancialmente el estado de hecho o de derecho de la cosa, de modo que después de la innovación cambie su forma material de la copropiedad.

Planiol y Ripert en su obra Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, pág. 285 Tomo III Editorial Cultura, La Habana, Cuba 1942, hablan de una copropiedad distinta a la que se ha tratado, "a veces llamamos - dicen ellos - una modalidad del derecho de propiedad para la cual dos o más personas tienen derecho, cada una de ellas tendrán derecho -

a tales o cuales productos diferentes de una misma propiedad, vgr. en un bosque una de las partes tiene derecho a determinados árboles o arbustos de una clase o especie determinada, otros tendrá derecho a un tipo de árboles de -- clase muy diversa; bien puede ser el pastoreo o en un momento dado dedicarse a la apicultura y en un caso extremo puede llegarse a formar un coto de determinada especie de animal. También con respecto a un mismo prado las primeras plantas pueden corresponder a uno y las segundas a otro, a esto se denomina Derecho a Las Segundas Hierbas" (6). También establecen los citados autores que según la costumbre, un estanque puede ser llenado de agua y surtido de peces durante dos años, al cabo de ese término se venden los peces y se seca el estanque, posteriormente se dedica al cultivo el estanque y después seco forma el bien motivo de la copropiedad, el cual puede corresponder alternativamente a diferentes personas.

G).- LEGISLACION NACIONAL.

El concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus correspondientes cuotas, explicando que estas porciones se entenderán iguales mientras no se demuestra lo contrario. Debiendo servirse de la cosa común y disponer de ella conforme a su destino de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según sus derechos.

Todo copropietario tiene el derecho para obligar a -- los demás copartícipes a contribuir a los gastos de conser vación de la cosa o derecho común, eximiéndose de ella por medio de la renuncia o abandono de la parte que le per tene ce, asimismo ninguno de los condueños podrá sin el con sen timiento de los demás, hacer alteraciones en la copropie-- dad aunque de ella pudiera resultar ventaja para todos. Es menester solicitar la anuencia de todos las voluntades de la comunidad para realizar los gastos de conservación y -- que no sean de lujo, es decir, única y exclusivamente para mantener el buen estado de la copropiedad. Lo anterior lo encontramos plasmado en los Artículos 942, 943 y 944 del - Código Civil vigente para el Distrito Federal.

II.- ACTOS DE ADMINISTRACION.

SUMARIO:

- A).- OBJETO DE LA ADMINISTRACION.
 - B).- SUJETOS QUE REALIZAN LA ADMINISTRACION DE LA COSA - -
COMUN.
 - C).- LEGISLACION.
 - D).- FORMAS DE COMPUTAR LA MAYORIA.
 - E).- GESTION DE NEGOCIOS.
 - F).- OBLIGACIONES RESULTANTES DE LA GESTACION DE NEGOCIOS.
- A).- OBJETO DE LA ADMINISTRACION.

Es un principio fundamental de la copropiedad que tiene por objeto al procurar dentro de los límites del Derecho Patrimonial privado de cada uno de los partícipes el mejor y más acertado goce y disfrute de la cosa común, subordinando el interés individual al interés general de la comunidad con el objeto de llevar a cabo la finalidad de la copropiedad, lo cual se logra con la administración.

- B).- SUJETOS QUE REALIZAN LA ADMINISTRACION DE LA COSA ---
COMUN.

Siendo indispensable la conservación de la cosa o derecho para el goce del mismo, como requisito indispensable, para tal efecto se confiere a todos los copropietarios la facultad de obligar a todos los copartícipes a contribuir a los gastos que ocasione la conservación de la copropiedad, dichas exigencias deben ser proporcionales a su cuota

parte, no pudiéndose eximir de esa obligación más que por renuncia o abandono a la parte que le pertenece. Estas - - obligaciones deben ser exigidas por las personas que se en cuentren al frente de la administración, y las decisiones y disposiciones que se tomen sobre la administración de la comunidad regularán las relaciones sólo en su aspecto in-- terno.

Junto a un derecho individual de cada copropietario - sobre una parte cuota existe sobre la misma cosa un dere-- cho colectivo de propiedad, este derecho colectivo no pue-- de ser ejercitado por el concurso de todos, sólo mediante la unanimidad de la mayoría, encontrándose reunidas las di ferentes cuotas partes como establecen Henry y Jean Mazeaud en sus Lecciones de Derecho Civil Francés, en donde se es-- tablece que la administración es el objeto común de todos los copropietarios cuando no han designado un administra-- dor único, de acuerdo con el autor también francés Louis - Josserands en su obra ya citada donde encontramos que si - son copropietarios de una parte proindivisa deben interve-- nir en la vigilancia de la administración, se debe enten-- der que se refiere a la administración en conjunto y no -- únicamente a la parte ideal de cada copropietario.

Quando se susciten controversias o haya que cumplir - con cualquier acto jurídico relativo a la copropiedad o en tablar acción alguna es indispensable el acuerdo de todos los condueños para realizar dichos actos, esta regla se --

halla fundamentada en el principio de los actos de disposi-
ción, ya que no es admisible que uno solo de los copropietarios disponga de la cosa en su beneficio sin el acuerdo de los demás de su especie. Puede hacer uso de la gestión de negocios con todas las responsabilidades inherentes a esa figura jurídica, a lo que Henry Mazeaud en su obra citada establece: "que resulte molesto para los actos de administración el tener que tomar en cuenta la opinión de to-
dos ya que la cosa no sería arrendada ni explotada en toda su magnitud porque para tomar en cuenta la voluntad de todos y cada uno de los condueños se perdería tiempo, no se emprenderían las reparaciones sino ante una decisión uná-
nime muy difícil de conseguir" (9). Es más cómodo que una so-
la persona pueda decidir cuando se base en el criterio de todos los copropietarios.

Fundamenta su teoría en la jurisprudencia francesa en donde se establece que "es una gestión de negocio" (10). - Considero que no existe persona alguna que desee hacerse - cargo de la gestión de negocios en virtud de que sería muy extraño de que a todos los copropietarios se les haya pasado
do la designación de un administrador.

C).- LEGISLACION NACIONAL.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en relación a la administración de la cosa común en sus artí-
culos 946 y 947, en donde el primero establece que para -

la administración de la cosa común serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los copartícipes, agregando que para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses, estos dos artículos se presentan a confusión respecto a cómo ha de entenderse la mayoría, en particular, el segundo precepto - al decir que se necesita la mayoría de copropietarios y - de intereses, pero si las porciones son iguales existirán problemas para tomar decisiones ya que es evidente que -- bastará la mayoría de los copartícipes, pero si no lo son deberá entenderse la mayoría de los intereses contenidos en las porciones vgr. si son cinco los copropietarios y - uno de ellos tiene la mayor porción de todos los demás -- condueños, de acuerdo con el artículo 947 del mencionado ordenamiento, su voluntad será mayoría. Considero que debería referirse a la mayoría de intereses la que debe ser absoluta con el objeto de que su derecho no sea violado.

José Gomis y Luis Muñoz en su obra Elementos de Derecho Civil Mexicano establecen que: "el artículo 947 del - Código Civil, quiere decir que la mayoría de los condueños debe ser mayoría de intereses, por lo cual la mayoría es absoluta y obligatoria para todos los condueños, si no coinciden esas mayorías se procederá judicialmente" (11). Considero que en determinado momento es lo mejor, para -- que las minorías tanto de intereses como de partes sean - escuchadas, con lo anterior no se viola su garantía de -- audiencia.

D).- FORMAS DE COMPUTAR LA MAYORIA DE INTERESES.

El Dr. Juan M. Farina en el Diccionario Enciclopédico Omeba, Buenos Aires, Argentina, se basa para computar la mayoría en el principio que asienta que la cosa indivisa debe ser usada y gozada por todos los comuneros o por cualquiera de ellos, mientras no se excluya a los demás. De lo cual se concluye que para que la determinación sea válida deben tomarse en cuenta todos los criterios reunidos de los copropietarios en la administración, para él la administración viene en segundo lugar, ya que en primer lugar esta el disfrute de la cosa. Cosa similar pasa en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en donde se establece que la mayoría no será de copropietarios sino del valor de la parte que le corresponde en la cosa común, por lo tanto es de intereses.

Habiendo duda sobre la parte cuota que le toca a cada uno sin haber llegado aún a la división, se considera y se establece que le toca a cada copropietario, una parte ideal, por lo tanto todos los copropietarios tienen partes iguales. En cuanto a los intereses deben exceder de la mitad más uno del valor total de la cosa, si esta mayoría no se lograra - "no podrá hacerse nada", según el autor Henri Mazeaud en su obra citada (12); si hubiese empate caso probable y no poniéndose de acuerdo los copropietarios sobre la forma de administración será el juez a solicitud de cualquiera de los copropietarios quien decidirá la forma y el sistema en que

deba llevarse la administración de la copropiedad, apegada a la realidad jurídica.

Igual criterio sigue el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 948, en donde se establece que si no hubiere mayoría de intereses o copropietarios, el juez, oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos, como se ve, contempla en una forma exacta la posibilidad de un empate de mayoría de intereses y de mayoría de copropietarios.

E).- GESTION DE NEGOCIOS.

Dentro de nuestro capítulo sexto de la copropiedad -- del Código Civil, no se contempla la posibilidad de una -- gestión de negocios como lo pretenden Henri y Jean Mazeaud en su obra citada (13), Juan M. Farina en el estudio que -- realizó para el Diccionario Enciclopédico Omeba, Buenos -- Aires, Argentina, así como Planiol y Ripert en su Tratado de Derecho Civil Francés (14), resulta excepcional que un extraño se haga cargo de los asuntos de otros, es frecuente encontrar que un copropietario sin autorización de los demás se decida a efectuar actos de administración para -- conservar íntegra la copropiedad, dicha persona nunca invertirá dinero de su peculio para aumentar la copropiedad, menos aún para invertir en negocios de futuro incierto lo que es común a causa de las dificultades que existan por -- el nombramiento de un administrador. Las consecuencias --

serán que los copropietarios estarán obligados con lo que haya realizado dicha persona, según las reglas de la gestión de negocios, ya que se considera al condómino administrador como un gestor de negocios, en este aspecto Pla niol y Ripert en su Tratado de Derecho Civil Francés (15) consideran que es un mandato tácito porque la voluntad se manifiesta en una forma de presunción, en donde los asociados se han conferido recíprocamente poder para administrar la copropiedad.

Lo anterior visto a la luz del Código Civil para el Distrito Federal, no es posible ya que, es necesario que tal mandato conste en un documento escrito ratificado ante el juez de primera instancia siempre y cuando no exceda de quinientos pesos; en caso contrario, lo sería en -- instrumento público, por lo tanto, sería una figura distinta a la gestión de negocios el mandato a que nos hemos aludido anteriormente.

CAPITULO TERCERO

1.- FORMAS DE COPROPIEDAD.

A.- LA COPROPIEDAD ROMANA O DE PARTES CUOTAS.

B.- LA COPROPIEDAD GERMANA O DE MANO COMUN.

C.- VOLUNTARIAS.

D.- NECESARIAS.

A).- LA COPROPIEDAD ROMANA O DE PARTES CUOTAS.

Existe copropiedad cuando un derecho de dominio es -- ejercido por una pluralidad de personas, a la vez cada copropietario posee un derecho completo y absoluto sobre una parte alícuota ideal de la cosa común, en donde se conserva el derecho de disponer libremente de esa parte cuota, -- Louis Josserands en su Derecho Civil Francés (1) dice: -- "que la copropiedad romana o de partes cuotas es una propiedad plural", por su parte Bemmlen autor citado por ---- Calixto Valverde y Valverde en su Tratado de Derecho Civil Español (2) establece que: "la copropiedad es una sola propiedad, la unidad de la cosa determina la propiedad de -- ella", únicamente se refiere al bien motivo de la copropiedad y no a los sujetos, más adelante se hará mención a los dos elementos.

Partiendo de la teoría tradicional se encuentra que -- se tiene una parte alícuota o cuota de la cosa y que cada copropietario tiene la propiedad de esa fracción, la cual

puede ser: la mitad, una tercera parte, o un cuarto, según la extensión de su derecho, asimismo, se establece que la propiedad puede hallarse en partes indivisas según el número de comuneros; por lo tanto, éstas partes son enajenables y transmisibles que es lo que caracteriza a la propiedad romana igual criterio se encuentra en la obra Instituciones de Derecho Civil del maestro Roberto Ruggiero (3).

Por parte alícuota se entiende como la determinada -- desde un punto de vista aritmético en función de la idea de proporción, la cual es una parte que se desprende de lo que supuestamente cree poseer el copropietario y se expresa por medio de un quebrado que nos permite establecer sobre cada fracción de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, dicha participación varía según el derecho de cada uno de éstos. El maestro mexicano Rafael Rojina Villegas en su libro Compendio de Derecho Civil Mexicano tomo III, establece que: "no es la mitad -- desde el punto de vista natural, pues esto haría cesar la copropiedad dando lugar a que la cosa quedase dividida, -- perteneciendo exclusivamente cada una de las mitades a cada uno de los copropietarios" (4), punto de vista que no comparto ya que si bien puede ser un derecho o una cosa imposible de dividir o bien que dividiéndola puede perder su naturaleza y su forma, por lo tanto continuará en su estado natural de copropiedad forzosa.

Los antecedentes de la copropiedad romana siguiendo -

al autor español José Puig Brutau en sus Fundamentos de Derecho Civil Español (5) considera que la comunidad doméstica fue la forma espontánea de asociación, que debió existir en Ius Civile más antiguo, el cual sirvió de modelo para otras formas posteriores de la copropiedad y que al final desembocó en sociedad. En ese aspecto Krelle citado -- por el mismo autor, argumenta que, el concepto de sociedad fue obtenido a base de transportar la idea desde su concepción originaria que se formaba y mantenía de la comunidad entre los hermanos a muerte del padre, así, hasta llegar -- al concepto de copropiedad, la cual es formada con el consentimiento de los que forman parte de ella y que al pasar de la copropiedad doméstica espontánea a la copropiedad -- contractual corresponde al interés individual de quienes -- celebran el contrato de sociedad. Noves, citado por el mismo autor en los fundamentos de Derecho Civil Español (6), "establece que la copropiedad derivó seguramente del sistema de propiedad colectivo conocido como societatis".

La copropiedad romana y en especial su naturaleza es algo evidente que no se puede negar, o sea una pluralidad de sujetos, la identidad de un objeto y la imprescriptibilidad para solicitar la división o partición de la cosa. -- De este modo lleva consigo la acción de pedir la división de la copropiedad, pues no pudiendo ser los titulares de -- una sola cosa varias personas pueden solicitar la parte -- alícuota que les pertenece sobre la cosa indivisa o bien -- que ésta sea vendida si no es divisible, para convertirse

en dueños del dinero producto de la venta.

La figura de la copropiedad romana es la que se encuentra en el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 938, 944, 950 y 953, en donde se determina que cada copropietario tiene un derecho subjetivo propio independiente y autónomo con todas las características de un derecho real oponible a terceros y que en relación a los demás sólo será sujeto dicho condómino de las obligaciones y cargas reales que la copropiedad impone a los de su género.

B).- LA COPROPIEDAD GERMANA O DE MANO COMUN.

A diferencia de la copropiedad romana, existe en el Código Civil Alemán la figura de la comunidad de mano común, pero no por ello se descarta que dicho ordenamiento deje de contemplar la figura romana de copropiedad.

La figura jurídica de mano común como todas las figuras tiene sus características que la hacen ser distinta a la figura jurídica de copropiedad romana.

La causa de origen o de nacimiento de la copropiedad germana es principalmente la ley, asimismo considero que también puede ser originada en ejercicio de un derecho, por un negocio jurídico y en otros casos puede ser por una disposición de última voluntad y en su mayoría de casos por un contrato. Considero asimismo que la comunidad nace por la adquisición originaria del derecho, vgr. el caso de la unión

o mezcla involuntaria de granos o líquidos en un solo recipiente, así como también por invención en común de algo -- por dos personas o del propósito aún no realizado de constituir una sociedad, lo anterior es siguiendo el criterio del autor alemán Ludwing Enneccerus en su obra Tratado de Derecho Civil (7).

Se considera también que los cónyuges pueden formar -- una comunidad con los objetos afines al hogar contando también con la misma casa; otra forma de nacer de la comunidad la encontramos cuando se entregan en custodia colectiva bienes en depósito o títulos valor; cuando dos hermanos a los que se ha legado una casa y la tramitan por partes -- iguales; cuando dos personas adquieren una casa arrendada adquiriendo conjuntamente así en común los derechos que -- les competen en virtud del contrato de arrendamiento. En -- igual forma encontramos a los cónyuges que han arrendado -- en común una vivienda, todo lo anterior es visto a la luz del derecho germano.

Las formas anteriores se encuentran en el Código Civil Alemán y son figuras que se basan en la mano común, -- concretamente son Contrato de sociedad, la sociedad conyugal y la comunidad de herencia.

La naturaleza de la copropiedad germana o de mano común consiste en una forma especial de organización de modo que todos los condóminos forman una colectividad, perdien-

-do en ella la individualidad como titulares independientes, la cosa pertenece a la colectividad y no a los individuos - singulares pero, a virtud del vínculo corporativo sin que - ninguno de ellos tenga una parte alícuota, lo anterior es - de acuerdo al criterio de los autores José Gomis y Luis - - Muñoz en su parte Derechos Reales en la obra multicitada -- (8). Dichos copropietarios no pueden disponer de esta parte como en la copropiedad romana, es decir, están obligados en todo momento a tomar en consideración la voluntad de todos los copartícipes.

En el Diccionario Enciclopédico Omeba, se establece -- que cada condómino se considera propietario en sólido, es - decir, de la totalidad de la copropiedad salvo en las res-- tricciones que el ejercicio de su derecho será limitado por el derecho de los demás copartícipes. Cada uno de ellos tig ne derechos y facultades con mayor o menor extensión según la naturaleza del vínculo jurídico que une al sujeto con el objeto. Colín y Capitan en su obra Curso Elemental de Dere-- cho Civil establecen al respecto que: "los diferentes copro-- pietarios están considerados como si fueran más que uno so-- lo, los cuales no pueden imponer de sus partes respectivas mientras dure la mano común y de disponer de ellas corres-- pondería a un órgano de dirección independiente jurídicamen-- te del patrimonio de cada uno de los asociados" (9). Se des-- prende de lo anterior que sólo existe un bien y un solo su-- jeto.

La propiedad colectiva o comunidad de mano común de - que nos habla Roberto Ruggiero en su obra citada anteriormente (10) Luis Muñoz en sus Derechos Reales (11). José -- Puig Brutau en sus Fundamentos de Derecho Civil (12), ---- asume formas y contenidos diversos, según los tipos de organización, pero encuentro que siempre ofrece un carácter fundamental, es decir, mientras que la cosa pertenece a va rios conjuntamente a ninguno de los miembros del grupo le corresponde la propiedad de una cuota ya sea real o ideal; pero en todas ellas hay como fundamento que los condueños poseen un derecho parcial de disfrute al cual no va de modo alguno agregado a la facultad de señorío general o parcial mientras dure la comunidad, esto entorpece su liber-- tad de movimiento y hace que la propiedad en mano común -- sea menos apta para el tráfico como lo es la copropiedad - romana (13), lo anterior es siguiendo al autor alemán J.W. Hedemann en sus Fundamentos de Derecho Civil segundo cur-- so, en donde encontramos que la elasticidad pudiera ser -- más bien funcional y que con ella se podría obtener un mayor beneficio de la copropiedad.

Esta forma de copropiedad también admite como en la - propiedad romana la acción de división de la cosa común, - ya que no habiendo parte ideal indivisa todos pueden pedir que se le entregue la especie mediante la partición o bien en dinero por medio de la venta de la copropiedad. Por lo tanto falta la acción sobre todas y cada una de las partes

ideales como en la copropiedad romana, "este concepto fundamental deberá tomarse en cuenta en la práctica para poder discernir cuándo habrá lugar a la acción divisoria y - cuándo no, según el condómino adopte la forma romana o la germánica" tal y como se refiere el autor José Gomis y Luis Muñoz en la obra ya mencionada (14).

La propiedad colectiva o comunidad de mano común de - acuerdo con el criterio del autor español José Puig Brutau en sus Fundamentos de Derecho Civil encontramos que dicha propiedad colectiva aparece en etapas primitivas de este - Derecho germánico y representa el fundamento económico de la sociedad primitiva, éste como un grupo social coherente, considera el mencionado autor que la comunidad era el verdadero titular del dominio ya que estaba por encima de los miembros que la integraban, de ahí la expresión alemana -- "allemente" - lo que era de todos - para designar las ---- tierras comunes. Lo que se podrá manifestar por separado - en el disfrute de los copropietarios con referencia a una porción del terreno comunal a causa de que nadie tenía interés en recibir más de lo que podía cultivar, por lo que es posible que las cuotas individuales se estructuran de - modo diferente en atención a las fuerzas generales de trabajo de que cada uno podía disponer.

En el caso anterior, es pues la recepción de las ---- ideas no se contraponen las ideas germánicas de la comunidad o de mano común en donde se hace notar que sólo el con

-junto de los comuneros es el titular de la disposición a la idea romana de la copropiedad por cuotas y que en el alemán se designó comunidad o copropiedad de mano común.

Las consecuencias de la comunidad de mano común son: que nadie puede disponer libremente de su parte, nadie -- puede exigir libremente la división, la administración ordinaria será común, es decir, "de forma que haya un régimen de mayoría ya que para cualquier asunto se necesita - la unidad de los copropietarios" (15), tal y como lo establece el autor alemán J.W. Hedemann en su Tratado de Derecho Civil.

Por consiguiente las diferencias entre la copropiedad romana o comunidad por cuotas y la copropiedad germana o comunidad de mano común son las siguientes:

PRIMERO.- En la copropiedad romana se encuentra que cada uno de los condueños tiene una plena propiedad de la parte alícuota que se representa en la cosa común, mientras que en la copropiedad germana la propiedad de la cosa común pertenece a la pluralidad de condueños, es decir, a la totalidad de sujetos titulares de la misma y ninguno de ellos tiene derecho de propiedad particular sobre ella.

SEGUNDO.- En la copropiedad romana las partes alícuotas pertenecientes a los condueños constituyen proporciones aritméticas ideales sobre el valor de la cosa común, en sus frutos, accesiones y beneficios de cualquier índole.

-le. En la copropiedad germana el derecho de cada uno de los condueños recae en la totalidad de la copropiedad, el cual no puede ser señalado mediante una función aritmética o parte alícuota, pero ni una ni otra forma confieren un derecho particular a su titular, y al valor que representa sólo puede funcionar al extinguirse o transformarse la copropiedad en propiedad particular.

II.- VOLUNTARIAS.

SUMARIO:

- A).- VOLUNTARIAS Y FORZOSAS.
- B).- TEMPORALES Y PERMANENTES.
- C).- REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS.
- D).- SOBRE BIENES DETERMINADOS E INDETERMINADOS.
- E).- POR ACTOS INTERVIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE.
- F).- POR UN HECHO JURIDICO Y POR VIRTUD DE UN ACTO JURIDICO.

A).- VOLUNTARIAS Y FORZOSAS.

Las copropiedades por su formación y origen guardan de terminadas características y formas de un estado jurídico - las cuales pueden ser voluntarias o forzosas por su propia naturaleza.

Dentro de la copropiedad encontramos que el estado de indivisión puede ser forzoso o voluntario, temporal o permanente, reglamentado o no reglamentado, sobre bienes determinados o indeterminados, por un acto intervivos o por causa de muerte por virtud de un hecho jurídico o de un acto jurídico. No se debe descartar la posibilidad de encontrar que una sola figura de copropiedad quede encuadrada dentro de - las varias clases de copropiedad, pudiendo ser forzosa, permanente, encontrarse no reglamentada o no encontrarse determinada.

Las causas de origen de acuerdo con lo estudiado y ---

anotado anteriormente pueden ser: Por el acuerdo de la voluntad de los dueños en virtud de un solo acto contractual, en este caso tenemos que el artículo 941 del Código Civil para el Distrito Federal de 1929 que dice: a falta de contrato o disposición especial, se registrá la copropiedad por las disposiciones siguientes, las del capítulo sexto título IV, libro segundo, en donde se admite pues, que puede ser en primer lugar reguladas por contrato y en segundo lugar por leyes especiales. Siendo así las fuentes, las obligaciones contractuales se deben al nacimiento de la voluntad de los copropietarios, por lo tanto, el régimen será el que emane de las cláusulas del contrato, en otro supuesto serán las disposiciones especiales contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, sobre la comunidad de bienes de la sociedad conyugal serán aplicables los artículos 183 y 184, es decir, la sociedad conyugal se registrá -- por artículos relativos a la sociedad, en lo que no estuviere expresamente estipulado por las disposiciones relativas al contrato de sociedad conyugal. La sociedad conyugal nace al celebrarse el matrimonio o en acto posterior a él, comprende los bienes que sean propiedad de los esposos al formarla así como aquéllos que posteriormente sean adquiridos o entren por concepto de donación o legado alguno.

Sobre la comixtio tenemos que si se mezclan dos cosas de igual calidad o diferente especie por accidente de sus dueños o que es casualidad, y en éste caso las cosas no --

son separables en una forma fácil y económica para los propietarios de cada uno de los elementos, por lo tanto, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte - que poseía antes, atendiendo al valor de las cosas mezcladas o confundidas.

La comunidad de herederos antes de la partición del -- caudal hereditario supone una parte igual, a ningún coheredero podrá obligársele a que permanezca en estado de indivisión, de acuerdo con los artículos 939 y 1768 del Código Civil vigente.

En las copropiedades originadas por contrato cada socio está obligado al saneamiento para el caso de evicción de las cosas que aporta a la copropiedad, y a otorgar una indemnización por los defectos que se encuentren en su --- aportación, como lo está el vendedor respecto al comprador. Pero si lo que prometió fue el aprovechamiento de bienes - determinados responderá de ellos según los principios que rigen las obligaciones del contrato.

En la copropiedad de buques las disposiciones las encontramos en el capítulo segundo del título primero del libro tercero de la Ley de Navegación y Comercio Marítimo, - donde se observa que para facilitar la copropiedad de un - navío, el derecho de propiedad sobre el mismo se considerará dividido en cien quirates sin perder su unidad ni su -- proporcionalidad. Los quirates podrán ser objeto a su vez

de copropiedad, las deliberaciones de los copropietarios de un envío se resolverán por mayoría de quirates, en caso de empate será el juez el que resuelva.

La venta de una nave sujeta al régimen de copropiedad requerirá el acuerdo unánime de los quiratarios, si votaren 75 de ellos por la venta, el juez a solicitud de alguno de ellos podrá autorizarla, previa audiencia de los disidentes. Todo quiratarario tendrá acción para pedir al juez la orden de reparación de la nave, si el juez lo ordenare, los quirates de quienes se nieguen a cooperar a la reparación podrán ser subastados judicialmente, los demás quiratararios tendrán derecho del tanto.

Los derechos del autor que son reglamentados por la -- Ley Federal de Derechos de Autor, cuando se trate de una -- obra creada por varios autores corresponderán los beneficios a todos por partes iguales, salvo convenio en contrario o -- bien que demuestran la titularidad cada uno de ellos, en es te caso para ejercitar los derechos establecidos por la ley citada se requiere del consentimiento de la mayoría; los di sidentes no están obligados a contribuir a los gastos que -- hayan tomado la mayoría para ejercitar acciones.

Cuando la mayoría haga uso o explote la obra se deduci rá de la percepción total el importe de los gastos efectuados y se entregará a los disidentes la participación que -- les corresponda. Cuando se identifique plenamente la parte

que a cada uno de ellos les corresponda legalmente podrán libremente reproducir, publicar y explotar dicha pertenencia como mejor les convenga.

1).- LAS COPROPIEDADES VOLUNTARIAS.

Partiendo del principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los copropietarios se obliguen a permanecer en la indivisión, debemos reconocer que cada condueño tiene el derecho de pedir la división cuando le plazca, y existiendo plazo a término se deberá cumplir con dicho término estipulado en el contrato. Con lo anterior las indivisiones han disminuído en virtud de que los copropietarios pueden ejercitar la acción de división de la cosa común y es por ella que los bienes en estado de copropiedad se han librado de la indivisión.

Como ejemplo de las copropiedades voluntarias se encuentran los talleres familiares; las copropiedades pueden constituirse y formar una asociación en donde deban poner sus bienes en común. De acuerdo con los artículos 194 y 215 del Código Civil.

2).- LAS COPROPIEDADES FORZOSAS.

Son aquellas en que los bienes no se pueden dividir cómodamente en virtud de que perderían su valor al dividirse, en este caso se pueden vender y repartirse el dinero --

producto de la venta ya que por la naturaleza de la cosa -- existe una imposibilidad física para poder llegar a una cómoda división y adjudicación, de manera que la ley se ve -- obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza, el ejemplo más claro lo encontramos entre los copropietarios de los diferentes pisos de una casa o edificio de propiedad en común. Los bienes objeto de la copropiedad forzosa serán por lo tanto: la entrada del edificio, los patios, las escaleras, los cimientos, la azotea, las tuberías de agua, así como el drenaje. Comentando al autor Roberto Ruggiero en su obra ya citada encontramos que "las copropiedades forzosas son las paredes divisorias de dos edificios o las cercas que dividen dos fundos, los fosos, los tejados, las escaleras, patios del edificio pertenecientes por partes separadas a diversos propietarios" (16). Consideramos - que también pueden ser objeto de este tipo de copropiedad - un objeto de arte o una pintura famosa, etc.

Se debe citar asimismo, en el caso de que un testador deje su acervo hereditario sobre un edificio, en donde no - habrá formas de acabar con la indivisión respecto de las cosas comunes del mismo, la solución más próxima sería vender el edificio a una sola persona o adjudicárselo a uno de los copropietarios, pero tenemos el caso de que, no puede obligarse a los distintos copropietarios de los pisos a que - - vendan a una persona determinada, ya que no se puede fundamentar legalmente ni dar las razones para que el dominio --

sea consolidado en una sola persona.

Dentro de las copropiedades forzosas encontramos también a las paredes medianeras como se tratará más adelante, adelantando un poco diremos que existen medios y formas para acabar con las paredes de este tipo.

B).- TEMPORALES Y PERMANENTES

Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria ya que se goza de la acción de división de la cosa común, el objeto es evitar enemistades que se crean como consecuencia de los estados de indivisión.

Dentro de las copropiedades permanentes encontramos -- que son excepcionales ya que son las mismas que con anterioridad mencionamos como forzosas.

C).- REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS

Las primeras son aquellas formas especiales que han -- merecido una organización determinada por el legislador, en dicha voluntad del legislador se establecen indivisiones -- las cuales están consagradas directa y exclusivamente por -- el texto de la ley, dentro de los cuales se tomó en cuenta las características y conflictos que puedan presentarse. La legislación ha permitido en algunos casos si no la creación cuando menos la prolongación de la indivisión hereditaria -- en lo concerniente a ciertos bienes, por ejemplo en la --

copropiedad que nace de la herencia, como la existente entre los coherederos en el instante de la apertura de la sucesión, los llamados a heredar se encuentran en un estadio de indivisión en lo concerniente a los bienes hereditarios, otro de los ejemplos lo encontramos en los bienes de la familia, en la medianería, las cuales demuestran la copropiedad forzosa de derechos sobre un muro divisorio.

D).- SOBRE BIENES DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Generalmente la copropiedad recae sobre un conjunto de bienes, pero existen casos de copropiedad sobre un patrimonio integrado por un activo y por un pasivo, esto se da en los casos de copropiedad hereditaria, los herederos tienen una parte alícuota con valor positivo o negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario. En copropiedad sobre un patrimonio tuvo características determinadas al comprender bienes, derechos y obligaciones. En regla general que la herencia se acepte a beneficio de inventario, por lo que es difícil encontrar una copropiedad única y exclusivamente formada por puro pasivo.

En cuanto a la copropiedad contractual sobre un bien o que recae sobre un derecho, la parte alícuota siempre se referirá a un valor positivo y estimable en dinero para incluirse en el activo de cada copropietario, en cambio la parte alícuota del heredero puede llegar a tener un valor -

nulo si el pasivo es igual o superior al activo.

Si se toma en cuenta que las herencias se admiten a - beneficio de inventario es obvio que una persona que tiene un total de puro pasivo no la aceptará y si la repudiara, no es admisible que los presuntos herederos quieran constituir una copropiedad con puro pasivo.

E).- POR UN ACTO INTERVIVO Y POR CAUSA DE MUERTE

Las copropiedades que se constituyen entre vivos tienen generalmente su origen en los contratos, en un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o por un hecho imprevisto, por un acto involuntario del hombre, de las cuales se confunden con el dominio de las cosas pertenecientes a distintos dueños. Ordinariamente puede establecerse por un hecho jurídico en la accesión cuando se mezclan o confunden diferentes cosas resultando común en los derechos; y, se establece la copropiedad en el caso fortuito, en la commixtio de dos cosas muebles iguales o de diferentes especies, las cuales son mezcladas por casualidad y por consecuencia sin la voluntad de los respectivos dueños, las cuales no pueden ser separadas sin detrimento, en tal caso cada copropietario adquirirá un derecho proporcional a la -- parte total de la mezcla que resultó.

La copropiedad debida a igual origen fortuito se presenta también en los titulares ribereños sobre las aguas - pluviales y aquéllas que emanen de un modo discontinuo por

los cauces públicos, es decir, la de los manantiales y demás fuentes. En ambos casos se produce una verdadera copropiedad fortuita ya que las aguas son de dominio público y cuyo carácter tiene también las que han nacido en la propiedad particular y que salgan de ellas, lo cierto es que únicamente tomamos en cuenta el suelo por donde pasa las cuales son susceptibles de aprovechamiento pero como de su curso se utilizan por los propietarios ribereños y por los también predios interiores que las van sucesivamente recibiendo, resulta un aprovechamiento común ajeno a toda convención y nacida de un hecho natural, es decir, casual.

F).- POR VIRTUD DE UN HECHO JURIDICO Y POR VIRTUD DE UN ACTO JURIDICO.

Atendiendo a las fuentes podemos reconocer como causas: los hechos jurídicos o los actos jurídicos; las que tienen como causa un hecho jurídico son las que se refieren por accesión o prescripción; las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por un contrato, por testamento o por un acto unilateral.

La copropiedad derivada de un acto de última voluntad no se trata de una copropiedad que se realice por la apertura de la sucesión testamentaria entre los coherederos o colegatarios, sino de aquella copropiedad que se crea en la misma disposición testamentaria, cuando el testador establece en su disposición que sus herederos menores de ---

edad o no; no dividan al caudal o parte determinada de el hasta que alguno de ellos alcance la mayoría de edad, es decir, es el caso de que el De Cujus impone a alguno de ellos o a los colegatarios extraños la condición de no -- dividir la cosa común hasta que fenezca el plazo fijado -- por él.

III.- LAS COPROPIEDADES FORZOSAS.

SUMARIO:

A).- LA MEDIANERIA.

B).- LAS COSAS COMUNES DE UN EDIFICIO.

A).- LA MEDIANERIA.

El estudio de las copropiedades necesarias se basa -- principalmente en las paredes medianeras y las cosas comunes de un edificio; la primera de las mencionadas guarda -- características determinadas que la hacen ser distinta a -- todas las demás para lo cual más adelante se hará un estudio extenso.

La figura de la medianería se encuentra en el Derecho Francés principalmente, y que aunque se quiera encontrar -- antecedentes en el Derecho Romano, no concuerdan exactamente con las figuras que tenemos actualmente. Los franceses, en mi opinión, son los creadores de esta figura medianera, la cual pasó al Derecho Civil Mexicano quedando plasmada -- en el Código Civil de 1884, y posteriormente en el Código Civil para el Distrito Federal de 1928, que en su artículo 952 establece que cuando haya constancias que demuestren -- quién fabricó la pared que divide los predios, el que la -- costó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes o no consta quién la fabricó, es -- propiedad común.

La medianería es una forma especial de la indivisión - que solamente se aplica a los cercos, muros y fosos. Por lo tanto hay medianería o copropiedad por mitad cuando el cerco, muro o foso pertenecen en forma indivisa a los propietarios separando dos predios contiguos y no se puede establecer a quién corresponde exactamente, de tal forma que se presume pertenecen pro indiviso a los propietarios de ambos predios.

Según una hipótesis establecida por Marcelo Planiol y George Ripert en su Tratado de Derecho Civil Francés establecen y se refieren a un estado de hecho o por efectos de un convenio pueden quedar afectadas de accesorias indispensables al uso común de dos o más inmuebles pertenecientes a distintos propietarios, fosas sépticas destinadas al uso de distintas casas, así como, los senderos de los caminos, lo cual no es sino la noción de la copropiedad indivisa aplicada a los cierres medianeros (17).

Según Louis Josserands en su obra citada anteriormente (18) considera que esta variedad de la indivisión es muy útil pues dispensa a cada uno de los propietarios de edificar un cerramiento diverso y evitar así un gasto inútil y una pérdida de terreno, es decir, se economiza un espacio - el cual es siempre limitado en las grandes ciudades, así como los gastos de materiales para la construcción, de gastos de mano de obra en donde se apoyan los inmuebles sobre una sola pared.

La palabra medianería no proviene, según Marcelo Planiol en su obra citada (20), como se dice con frecuencia de "moi et toi" (mío y tuyo) (motoin), lo que da lugar a buscar la etimología en sus raíces más antiguas, por lo que la palabra "motoyen" en su forma más antigua es moitoion, es la medietaneus la cual se vincula a la palabra moite (mitad), palabra usada en el siglo XII.

Los antecedentes de la medianería en nuestro Código Civil anterior al de 1928, los encontramos en el de 1884, en donde se habla de la servidumbre legal de medianería, donde debemos decir que de ese código se postulaba en contra del concepto genérico de servidumbre. El actual Código Civil para el Distrito Federal, opta por considerar esta figura jurídica como una forma de copropiedad y de ahí que lo reglamentó dentro del capítulo sexto del título III del libro segundo, artículo 952, que a la letra dice: "Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los dos predios, el que la costó es dueño exclusivo de ella, si no consta quién la fabricó es de propiedad común".

Los antecedentes de la medianería son extremadamente escasos en el Derecho Romano, esta rareza se debía a una antigua costumbre sancionada por la Ley de las Doce Tablas, en donde cada copropietario estaba obligado a construir y dejar un espacio entre las construcciones y la propiedad o fundo de su vecino, este espacio variaba según el lugar

y las épocas, el cual podía ser de dos pies hasta los doce pies y a veces llegaba a los quince. Por lo que esta costumbre daba a las ciudades antiguas el aspecto de una agrupación de islote o insula, separadas por callejones estrechos.

Sin embargo, se encuentra en algunos textos relativos a muros comunes, que las paredes eran privativas cuando se encontraban construidas en un solo predio, lo que prueba que la costumbre de construir islotes no era genérico, pero no se tienen detalles sobre esta clase de comunidades.

Considero, como lo he expuesto al principio, que fue en Francia en donde apareció la noción de medianería y en donde se desarrolló, presentando un valor económico costoso, pues gracias a ella se economiza terreno, materiales y la mano de obra, porque con una construcción se consiguen dos objetivos: una barda y el cierre de dos predios.

Colín y Capitant en su obra ya mencionada (21), opinan que el Código Civil Francés es más extenso en cuanto enuncia las formas de la medianería abarcando paredes, fosos y zanjas, sin embargo, se considera que es más importante en las paredes que en otras situaciones de medianería.

La adquisición de los cercos medianeros puede ser de varias formas: la primera de ellas que es la convencional, cuando dos propietarios vecinos se ponen de acuerdo para construir al muro o plantar árboles sobre la línea divisio-

-ria de sus predios; la segunda forma está en el Código -- Civil Francés en donde se permite a un propietario obligar a su vecino a ceder la medianería de la pared situada en el lindero de sus predios. Al respecto, el autor italiano Roberto Ruggiero en su obra ya citada (22), comenta que: - "lo puede hacer medianero cuando no diste más de 1.5 mts. de distancia, la cual puede ser en toda la pared o sólo en una fracción, con la condición de reembolsar la mitad del valor actual del terreno sobre la cual se haya constituido el muro". En este caso, la adquisición de la medianería es posterior a la construcción del muro. El tercer caso lo encontramos cuando uno de los propietarios ha construido en ambos lados de la línea divisoria de los predios un muro, sobre el cual opinamos que existe en parte construcción en terreno ajeno.

La adquisición de la pared medianera es posible limitarla a una parte y es el caso de la fracción de la pared que sirve para apoyar una construcción, en el caso anterior cualquier propietario puede elevar a sus expensas el muro, en ese caso no es necesario acreditar un especial interés en la pared medianera.

En determinado caso un propietario podrá adquirir la pared medianera para construir, así como para compeler a su vecino a reparar los huecos de la misma. La otra forma de adquirir la medianería lo es por el uso prolongado de la pared por más de 30 años, en tal virtud se considera --

que el derecho de copropiedad es objeto de interés privado, esto dentro de la Jurisprudencia Francesa (23), aquí en -- México lo es por un término de cinco años de buena fé y de diez años tratándose de mala fé.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal establece el caso de la medianería: cuando haya constancias que demuestren quién fabricó la pared que divide los predios, -- al que la costeó es dueño exclusivo de ella, si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó será por lo tanto de propiedad común.

Dentro del Derecho Francés, en concreto George Ripert y Jean Boulanger en su obra Tratado de Derecho Civil Francés (24) hacen mención a una forma de adquirir la medianería, para ellos es un derecho de vecino el que pueda adquirir la medianería, aun en contra de la voluntad del propietario del muro privativo, según ellos es por medio de una -- expropiación con carácter de utilidad privada, ellos consideraron que aquí existe un derecho o un interés privado y -- es a causa de la utilidad que presenta. Consideraron que hu biera sido mejor que cada copropietario fuera obligado a -- construir su muro en el límite extremo de su propio predio para endosarlo al muro del vecino evitando con ello problemas. La adquisición de la medianería representa por otra -- parte para el propietario mayores ventajas que inconvenientes.

El derecho de adquirir la medianería es una facultad inherente al derecho de propiedad y no se extingue por prescripción alguna, así como existe la facultad de obligar al vecino para que venda o proporcione la pared para el uso medianero, en particular no puede obligar a su vecino para -- que adquiriera la medianería.

Dentro del Código Civil para el Distrito Federal se en encuentra que también existen medios para adquirir la medianería: el copropietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, deseando hacerla medianera para -- darle ese carácter en todo o en parte de la pared debe celebrarse el trato con el dueño de ella. Debiendo tomar en --- cuenta el uso que quiera dársele a la pared al propietario que pretenda adquirirla, ya que cada muro está hecho para -- soportar determinado número de pisos y no puede dedicárselo para el uso industrial o comercial, en ese aspecto no es -- aceptable para estos fines por ir en contra de la estabilidad psíquica y física de las personas que habitan la casa particular. Las disposiciones legales francesas no distin-- guen si el muro está en pleno campo o en la ciudad, si el -- muro está en un jardín o en la pared de un edificio, el objetivo es que sea fácil la decisión de la medianería, ya -- que permite al vecino delimitar por sí mismo a su convenien cia la parte que desea adquirir ya que puede ser tal en to da su extensión o única y exclusivamente una parte, se con sidera que esta facultad es útil, sobre todo a quien desea

adquirir la medianería para construir su casa habitación, y que se desea utilizar únicamente cierta parte del muro y no toda la pared en su total longitud.

En las condiciones para adquirir la medianería vemos - que el que pretende adquirir la medianería debe pagar el valor, primero, de la del muro; segundo, la mitad del terreno que soporta al muro, debiéndose calcular sobre toda la parte que se desee hacer la medianería; y, tercero, el pago de la mano de obra. Este cálculo debe hacerse al valor del día de la adquisición de la medianería del aumento de la elevación practicada por el vecino sobre el muro medianero, es - necesario pagar solamente la mitad del costo de la eleva---ción.

Las personas que pueden hacer uso de esa facultad de - adquirir son solamente el propietario en general y también al usufructuario, con respecto al inquilino considero que - es relativo, ya que sólo tiene un derecho personal de goce; y porque es de explorado derecho que no debe hacer mejoras o reparaciones en la casa so pena de que se queden en bono---ficio del arrendador, en este caso no creo que alguien de---see adquirir algo para luego abandonarlo.

La naturaleza jurídica de la operación de la adquisi---ción de la medianería es una compraventa, dentro de la cual encontramos que tiene algo de venta voluntaria y algo de --venta forzosa, en virtud de que se puede obligar al otro --propietario a que venda una fracción para ser utilizada en

forma privada; esto de acuerdo con lo que se ha expuesto - con anterioridad. Dicha operación debemos considerarla como una venta en virtud de que recae sobre una propiedad inmobiliaria, para la cual se debe observar las formas establecidas de los contratos de compra-venta, es decir, deberá de constar por escrito y en documento público. Como se ha visto anteriormente que puede ser por expropiación por causa de utilidad privada, el obligado no está sujeto a -- dar garantía alguna en cuanto a la solidez del muro. En el caso de publicidad para adquirir la pared medianera no es aplicable en virtud de que es una persona la interesada y con la calidad de vecino y no un tercero para adquirirla, no creo que se interese para adquirir el lote, es decir, - una sola persona es la interesada en la adquisición de la pared medianera.

Se considera que las consecuencias de la medianería - en cuanto al adquirente son: respetar los efectos jurídicos relativos al muro realizado por el vendedor, respetar la constitución de alguna servidumbre que se haya establecido con anterioridad, considero que la cuestión es problemática en lo concerniente a los actos materiales realizados con anterioridad por el propietario, que haya colocado por ejemplo: En el muro un desagüe o chimenea; estos trabajos son complementos de la pared en virtud de que fueron colocados antes de la adquisición de la medianería por lo cual deberán ser mantenidos en toda su integridad, pero --

sucedería lo contrario con aquellas que no permitiesen - - al comprador de la medianería o sea el utilizar el muro pa-
ra un uso o beneficio exclusivamente particular.

Para adquirir la medianería se deben cumplir determi-
nados requisitos o bien se deben ofrecer pruebas, al que -
afirma debe probar, versa el principio de toda acción en -
la medianería se debe comenzar por el elemento principal -
que es el título, ya que siempre se han suscitado proble-
mas, particularmente en las bardas antiguas que con causa
de controversia, dicho documento lo debemos entender en el
mismo sentido que si se tratase de hacer la prueba de pro-
piedad unitaria, es decir, puede ser declarativo o trasla-
tivo de dominio, ese documento determinará la situación --
exacta; el título puede constar en un documento público o
privado, en testamento o en un acta de división. El objeto
del documento es demostrar que se ha constituido con ante-
rioridad la medianería y por razones conocidas o más bien
desconocidad no se había ejercitado o utilizado para esos
fines la pared.

Otra prueba que se puede desahogar y que encontramos
en el Código Civil para el Distrito Federal, es la de pres-
cripción si no existe título; lo más viable para estos ca-
sos es la prescripción la cual desempeña el papel probato-
rio habitual. En nuestro Derecho, el término para adquirir
bienes, derechos o para liberarse de obligaciones es el de
cinco años o el de diez años. En el primer caso, lo será -

de buena fé y en el segundo de mala fé. El muro o el foso serán considerados como medianeros si se han poseído en común por 30 años exigibles por el Derecho Francés o cinco o diez años según se trate del caso dentro del Derecho Mexicano, como lo hemos expuesto con anterioridad, así por ejemplo, una pared puede haber sido construida por uno de los vecinos solamente, pero, durante más de 30 años fué poseída en común por ambos vecinos, por lo tanto encontramos que el muro es medianero cuando se ha utilizado por los dos vecinos; ya que en caso contrario sería privativo, es decir, cuando haya sido utilizado únicamente por uno de ellos, quien lo ha reparado y ha realizado los gastos urgentes o necesarios para conservarlo.

A falta de título o de una posesión de más de 30 años y a fin de evitar litigios, más bien pleitos, se han establecido presunciones de medianería las cuales pueden ser positivas o negativas, con las que se deduce que una pared medianera es copropiedad o es una pared privada, como las veremos más adelante y cuáles fueron consagradas en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las presunciones se darán cuando no consta quién fabricó la pared medianera y sirven de signos demostrativos para el condominio o de obra divisoria, por lo tanto se deben suponer medianeros los muros que sirven de separación entre dos edificios, basados en el interés común que tienen los dos vecinos de los edificios, aunado a que en

la actualidad las unidades habitacionales son construídas en serie y en un momento determinado los habitantes de -- ellas son copropietarios de la mencionada barda que divide los dos edificios o que en determinado momento la pared -- que divide a los mencionados edificios llegue a deteriorarse, ¿quién será responsable? el que no tuvo las precauciones necesarias para conservarla o el que haciendo los trabajos necesarios para conservarla y que con un simple golpe llegue a caerse; o bien el constructor quien debió prever todos los pormenores necesarios en la construcción de la pared y no lo hizo.

La pared divisoria tendrá como función el separar las construcciones hasta el techo, es decir, la parte superior del edificio menos elevado, asimismo, se encuentra que son medianeros cuando separan los patios o los jardines, no es necesario que las dos propiedades vecinas estén completamente cerradas sin importar cuál fuere la naturaleza de -- los elementos para separarla de todas formas la pared será medianera. Al respecto se encuentran las consideraciones -- de Marcelo Planiol y George Ripert en su obra citada anteriormente (25), en que dicen: "debe ser total el cerramiento de los cercados, debemos considerar que para que la pared sea medianera en el campo deberá ser totalmente cerrada, ya que, en caso contrario no ofrece la misma utilidad para los dos propietarios, en el caso de la medianería en los edificios o casas habitación éstas deben estar rodea--

-das de pared".

En la hipótesis de que una persona hace una pieza en un terreno urbano se supone que posteriormente hará las demás piezas, cosa que no podemos precisar en el campo, pues no es con el fin de obtener la medianería, ya que puede hacer otra pieza en cualquier lugar del terreno.

Existen casos de presunciones de medianería de otros cerramientos tales como: las zanjas, ya que cuando las propiedades están separadas, el cerramiento estará compuesto por el foso o zanja por completo.

Los signos contrarios a la medianería son: cuando una pared separa dos edificios, patios o jardines o cercados en el campo. Cuando la pared está recta a plomo en toda su vertical por un lado y por el otro un plano inclinado; cuando presente de un solo lado una reparación o relieve o piedra alguna de las llamadas pasaderas y que hayan sido colocadas al construir la pared, en estos casos se presume que la pared pertenece exclusivamente al propietario de cuyo lado está el alero o la pared con los mencionados relieves de piedra.

Respecto a las zanjas, la medianería no se presumirá cuando la tierra extraída se encuentra de un solo lado de la zanja, por lo tanto, se presume que la zanja pertenece exclusivamente a aquel de cuyo lado se encuentra la tierra.

Dentro del Código Civil para el Distrito Federal, las presunciones se encuentran en el Artículo 953 y siguientes, las cuales son positivas y negativas.

Las presunciones positivas se encuentran en el mismo artículo que dice: "se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario".

Primero: Cuando en las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación, se debe hacer notar que el muro que se eleva a mayor altura puede ser medianero pero es indispensable el título que lo acredite.

Segundo: Las paredes divisorias de los jardines, patios y corrales situados en poblados o en el campo.

Tercero: En las cercas, valles y fosos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción más baja, al muro se presume medianero tan sólo en la parte que esta en el primer piso, asimismo, cuando las zanjas abiertas entre las propiedades se presume también como copropiedad si no hay título o signo que demuestre lo contrario, como lo establece la Fracción III del Artículo 953 del Código Civil vigente.

Dentro de las presunciones negativas de la medianería se encuentra que el muro se presumirá privado cuando existen muros de ambos lados, siendo de diferente especie y --

construidos por la misma época. Los signos contrarios a la medianería o copropiedad los encontramos en el artículo - 954, que dice:

Primero: Cuando hay ventanas, tragaluz o huecos abiertos en la pared divisoria de un edificio;

Segundo: Cuando conociendo toda la pared, vallados, - cercas o foso están construidos sobre el terreno de una de las fincas y no por la mitad, entre una y otra de las dos contiguas;

Tercero: Cuando la pared soporte todas las cargas de alambre, tubo de gas, tubo de agua de una sola de las propiedades y no de las contiguas, claro está que hay que tomar en cuenta que es el dueño quien cargó sobre su propia pared y no es probable que haya sido el vecino quien lo hizo:

Cuarto: Cuando la pared divisoria esté entre patios, jardines y ésta esté construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades. En este caso presumimos que es dueño de la pared de la propiedad hacia donde cae la albardilla. En este caso es aplicable al artículo 853 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: "El propietario de un edificio está obligado a construir - sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino";

Quinto: Cuando las paredes divisorias construidas de

mampostería presentan piedras de las llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie por un solo lado de la pared y no por el otro. Esas piedras pasaderas hacen suponer que es propietario exclusivo del muro aquel de los vecinos hacia cuya propiedad miran - las piedras, debemos explicar que arquitectónicamente una piedra pasadera es colocada en forma saliente para sostener determinado objeto, por ejemplo, una viga;

Sexto: Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forma parte un jardín, campo, o corral de un predio sin edificar. En ese caso debo considerar que se presume que es al dueño del predio edificado quien la construyó;

Séptimo: Cuando una propiedad se halle cerrada o defendida por cercas o zanjas y las contiguas no lo estén;

Octavo: Cuando las cercas cierran completamente una propiedad de distinta especie de la que tiene el vecino en su lado contiguos a la protegida.

El valor de estas presunciones deja de surtir sus efectos si existe un título o prescripción contraria o un signo contrario a la medianería, no valdrá contra ellos - la prueba testimonial ni pericial si fueren propuestos por el propietario para demostrar que el muro se halla constituido sobre su terreno e invoque a su favor la presunción negativa, la propiedad del suelo implica la de lo que se -

halle construido sobre el mismo.

Cada uno de los copropietarios de la pared medianera tiene el uso exclusivo del lado del muro que da a su propiedad y puede usarlo libremente, con el uso no debe molestar a su copropietario se debe considerar entonces que los derechos son extensos y que la única limitación que deberá aportar el derecho de cada copropietario, es decir, no hacer nada que pueda cambiar el destino de la pared medianera.

Se debe distinguir según se trate de una pared o de una zanja los cuales son distintos: si se trata de una pared encontramos que cada uno de los copropietarios puede sembrar plantas a espaldas de la pared medianera, y para sostener sus construcciones puede colocar vigas en todo su espesor, para el caso de que se apoye construcción alguna se oirá perito al respecto a fin de que emita dictamen en que se establezca si la pared puede soportar la nueva obra o no. En el caso de la zanja, debe proporcionar el copropietario el mantenimiento necesario para obtener mejores servicios.

En el caso de que uno de los copropietarios quiera elevar la pared, a fin de que no perjudique a su vecino, puede conservar la pared antigua y se limitará a no sobrecargarla, en donde debe soportar los gastos solo, asimismo como los de la reparación y mantenimiento y en casos extremos debe pagar una indemnización por las cargas a su veci-

-no, el motivo será la elevación del muro. En el caso de -- que la pared no soporte el nuevo peso por la elevación debe rá demolerla y construir una nueva a su costa, además debe dar el terreno necesario para hacerla resistente, en este -- caso no se debe pagar indemnización alguna, el motivo será que el muro es más grueso y más resistente y las reparaciones serán menos frecuentes si se utiliza el muro de una for ma moderada.

Los derechos de los copropietarios de la pared medianra se encuentran en el artículo 969 del Código Civil para -- el Distrito Federal en donde se establece que cada copropietario de una pared común podrá usar de ella en proporción -- al derecho que tenga en la comunidad, por lo tanto podrá -- edificar apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad del espesor de la pared, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. -- En caso de oposición de otros copropietarios, la controversia se arreglará por medio de peritos que estudien las condiciones necesarias para que la obra nueva no perjudique -- los derechos de los quejosos.

El propietario de un edificio que se apoye en una parred común puede al derribarlo renunciar a la copropiedad, -- en este caso, serán de su parte todos los gastos necesarios para evitar reparar los daños ocasionados por la demolición, por lo que debemos observar que los dueños de los predios -- están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared o

la zanja de propiedad común y si por el hecho de que alguno de sus dependientes o animales de su propiedad o por cualquiera otra causa que depende de ellos se deteriora deberán reponerlos pagando los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común puede darle el carácter de medianera en todo o en parte de su longitud por contrato celebrado -- con el dueño de la pared, de donde se desprende que es obligatorio para éste último contratar con aquél la copropiedad de su pared, ya que siendo la naturaleza jurídica de la medianería una limitación de dominio, el dueño de la pared está facultado para obligar a su vecino pudiendo recurrir a la vía judicial para obligarlo a pagar todos y cada uno de los gastos correspondientes por la constitución de la medianería o bien por los gastos del mantenimiento.

Considero que la pared medianera deberá reunir determinadas condiciones técnicas para que su misión en las obras construídas o las que se vayan a construir tengan una seguridad para el adquirente ya que éste deberá abonar la mitad del precio del terreno y la mitad del valor de la pared.

Serán igualmente por su cuenta todas las obras de conservación de la pared cuando haya aumentado su altura o espesor y las que en la parte común sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que

se haya dado a la pared. En los casos anteriores la pared seguirá siendo común hasta la altura en que la era antiguamente aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno solo y desde el punto donde se comenzó la mayor altura será propiedad del que la edificó.

Los demás copropietarios que no hayan contribuido a -- dar más elevación o espesor a la pared podrán adquirir los derechos de copropiedad sobre la misma pagando proporcionalmente el valor de la obra, el valor de la mitad del terreno así como el de los materiales que se utilizaron con motivo de la construcción.

Las cargas de la medianería se resumen al mantenimiento y reparación, así como en los casos necesarios en la reconstrucción de los cerramientos medianeros ya existentes. -- Dichos gastos serán a prorrata de los derechos, cada uno de ellos puede obligar a los demás a proporcionar su cooperación en los gastos de este género, siempre que se haya utilizado el muro conforme a su destino.

El copropietario que quiera librarse de las obligaciones que impone el artículo respectivo, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, excepto en el caso de que la pared común sostenga un edificio suyo, dentro de lo cual se debe distinguir si un copropietario tiene la medianería o no la tiene, o es tan sólo propietario de una tercera o cuarta -- parte del muro por lo cual no contribuya con los gastos --

comunes sino sólo en dicha parte proporcional a la posesión del muro, debiendo el otro copropietario soportar el exceso de los gastos del muro, por lo tanto uno pagará el salario de los obreros y los materiales y el otro los gastos de mantenimiento, reparaciones e impuestos que cause la construcción. En el caso de que la pared tenga cosas de ornato los gastos de sostenimiento y conservación serán por cuenta de quien las posea.

Cuando el muro no tenga las dimensiones necesarias para cualquier uso, cualquiera de los copropietarios puede exigir que las reparaciones se hagan con las dimensiones necesarias para las exigencias de la construcción y la mejor prestación de servicios del muro, cuando el muro fuere construido con una dimensión mayor a la acostumbrada o con materiales de un valor superior podrá solicitar que se limite a las exigencias de la obra, no se podrá exigir que el muro se destruya en su totalidad ya que la naturaleza es requerida para soportar las construcciones que se pretenden o encuentren en ella.

El muro medianero que soporta edificio alguno debe ser demolido y reconstruido cuando esté fuera de su plomo, en más de un tercio de su espesor para el bien de los copropietarios, el de sus vidas y la de los suyos, considero que los muros pueden conservarse en tanto no amenacen ruina próxima, sobre todo en los campos. En caso contrario se considerará la demolición como necesaria cuando su centro de

gravedad se proyecte hacia afuera.

Cuando los copropietarios renuncien a la medianería - en los términos del artículo 961 del Código Civil para el Distrito Federal, se tomará lo establecido por el artículo 1005 de dicho ordenamiento en donde se establece que el -- usufructuario goza del derecho del tanto, o sea, la renuncia correspondiente a la parte del terreno ocupada por la barda.

Las obligaciones que pesan sobre los copropietarios - del muro medianero son las de contribuir a los gastos de - reparación y de reconstrucción, las cuales pueden llegar a ser muy pesadas si se toman en cuenta las posibilidades -- económicas de cada copropietario, es por ello que en la ma yoría de los códigos civiles se establece la facultad de - abandono para quien no soporta económicamente los menciona dos gastos.

Esa facultad de abandono se explica por la naturaleza misma de la obligación personal y también debido a que la cosa pertenece compartida, por lo tanto puede liberarse de la carga real y deja de ser copropietario, por otra parte, considero inadmisibles que se pudiera seguir utilizando el muro sobre el cual ya no tiene derecho y cuya conservación ya no le incumbe en forma alguna. Por otra parte y por ra zones análogas el abandono es igualmente imposible si la - medianería consiste o recae sobre un foso que se utilice - para el desagüe.

Debemos tomar en cuenta que el derecho de medianería es esencialmente indivisible, lo cual puede dar sobre la totalidad o sobre una porción, de acuerdo con esto el copropietario de una pared medianera solamente podrá abandonar la porción de ella y con esto el otro copropietario queda como único y exclusivo propietario de la pared, así como del suelo en que se halla construída, no pudiendo el que abandona la medianería utilizar la pared en su beneficio salvo pacto en contrario.

B).- LAS COSAS COMUNES DE UN EDIFICIO.

En la copropiedad forzosa como lo es en un edificio - de apartamentos, cada uno de los departamentos pertenece - de pleno dominio a cada uno de los distintos propietarios, con esto se da una relación discutida y compleja. Aquí --- existe una copropiedad en lo relativo a las partes de un - edificio que son en común, como el muro maestro, el suelo, los tejados, patios, escaleras y tuberías.

El derecho de dominio de cada uno de los propietarios sobre el departamento aparece subordinado al uso común --- otorgado sobre aquéllas partes que son de servicio necesario del bien motivo de la copropiedad; como consecuencia, los copropietarios no pueden utilizar a título particular las escaleras y demás accesorios, ni mucho menos pueden -- enajenar dichos accesorios, así como tampoco, cederlos a - terceros, ni gravarlos.

Existe copropiedad forzosa en el terreno sobre el --- cual se ha construido el edificio, esto se comprende fácilmente si el edificio es demolido, asimismo, el edificio -- puede ser demolido por caso fortuito, de donde se observa que los copropietarios tienen un derecho a una participación sobre el terreno. En caso de expropiación se tendrá - que indemnizar en proporción al valor de cada piso tomando en cuenta el valor catastral del terreno, para lo cual es necesario hacer dos avalúos: uno del terreno y otro al ---

edificio. Lo mismo ocurre en caso de incendio, el importe del seguro, en caso de que se encuentre asegurado, se repartirá en forma equitativa a cada copropietario y en este caso quedará la copropiedad única y exclusivamente sobre el terreno.

Las cosas comunes sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa del bien motivo de la copropiedad. De las cosas que no puede realizarse dentro de la copropiedad encontramos, como lo es el de las paredes maestras el abrir huecos, colocar chimeneas; y, las que están permitidas son: el colocar cables para la corriente eléctrica, teléfono o conductos para agua o gas, el copropietario del primer piso puede abrir una puerta en la pared común o transformar una puerta en ventana, siempre que esos trabajos no afecten la solidez ni el valor del edificio.

Dentro de las cosas prohibidas encontramos que el propietario del piso de abajo no puede instalar una marquesina de cristales que disminuya de modo alguno la utilidad del edificio y que el propietario del piso de arriba vea disminuido su derecho, así como tampoco puede construir un sótano el propietario de la planta baja y el propietario del último piso tampoco podrá construir cosa diversa en la azotea.

CAPITULO IV

MANIFESTACIONES LEGALES DE LA COPROPIEDAD

- I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.
- II.- REGIMEN LEGAL DE LA COPROPIEDAD.
- III.- ANALOGIAS Y DIFERENCIAS ENTRE COPROPIEDAD Y SOCIEDAD.

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

El goce de la copropiedad trae como consecuencia que se tengan derechos reales y obligaciones; de los primeros, algunos piensan y opinan que se pueden enajenar, que pueden - servirse de la cosa común como si fuera propietario exclusivo, así lo considera Colín y Capitant en su obra citada (1). También podrán abrir puertas, ventanas y verter las aguas - pluviales que caigan de los tejados de sus casas a un patio común. Y las restricciones consisten en que no pueden cambiar el destino de la cosa, como el de convertir un patio - en depósito.

Calixto Valverde y Valverde, en su obra Tratado de Derecho Civil Español (2), "dice que dentro de los derechos, se encuentran aquellos que se pueden enajenar o gravar en la - parte alícuota, con respecto al gravamen se deberá tomar en conocimiento a todos los condueños, ya que se hará constar si sólo queda gravada la parte alícuota o toda la copropiedad con el consentimiento de todos los condueños".

Encontramos en el Código Civil para el Distrito Federal

que todo copropietario tiene derecho para obligar a los --
partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la
cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obliga--
ción el que renuncie a la parte que le pertenece en el do--
minio.

Cuando en los diferentes departamentos, viviendas, ca--
sas o locales de un inmueble, construídos en forma verti--
cal, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento -
independientemente por tener salida propia a la vía públi--
ca, pertenezcan a distintos propietarios, cada uno de és--
tos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad so--
bre su departamento, vivienda, casa o local y, además, de--
recho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes
del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar -
en cualquiera otra forma su departamento, vivienda casa o
local, sin necesidad de consentimiento de los demás condó--
minos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departa--
mento, vivienda, casa o local se entenderán comprendidos -
invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que
son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes
del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable -
por terceros, conjuntamente con el departamento o local de
su departamento, respecto del cual se considera anexo inse

-parable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los copropietarios a -- que se refiere este precepto, se registrarán por los testimo--- nios en que se hubiere establecido el régimen de copropie-- dad o por los de compra-venta respectiva o por el reglamen-- to del condominio de que se trate o por la Ley Sobre el Ré-- gimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Dis-- trito Federal, en su defecto, por las disposiciones del Có-- digo Civil y las demás leyes que fueran aplicables.

Otro derecho que se encuentra, es el de pedir la divi-- sión y adjudicación en cualquier momento que lo quiera cual-- quier condómino, ya que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, éste derecho lo encontramos como irrenuncia-- ble por estar basado en el orden público.

Otro derecho es el retracto, en el caso de anajenar a un extraño una parte alícuota todos los condueños o alguno de ellos podrán ejercitar éste derecho el cual será prórra-- ta de cada porción que tenga en la cosa común.

Las obligaciones, serán el de mantener en buenas condi-- ciones todo el objeto de la copropiedad, hacer las repara-- ciones necesarias que le competen, no destinar la cosa a -- fin distinto de la que fue creada, así como el de contri--- buir a los gastos para el mantenimiento y sostenimiento del objeto motivo de la copropiedad.

II.- REGIMEN LEGAL DE LA COPROPIEDAD.

Dentro de todos los textos que he estudiado, se encuentra que todos le han consagrado un título a la copropiedad, asimismo, la mayoría se basa en las reglas de la división para la partición de la herencia para poner fin a la copropiedad. En el Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra en el Libro Segundo, Título Cuarto, - Capítulo VI, en donde sigue la corriente romanista de la copropiedad, la germánica está en la Ley General de Sociedades Mercantiles. En cuanto a la medianería en nuestro -- derecho se considera como una forma de copropiedad, en el Derecho Francés se considera como una forma de servidumbre, por ello se le tiene en un capítulo distinto a la de copropiedad.

La pared divisoria de los predios cumple una función de establecer entre ellos una delimitación material. La pared común tiene como destino el apoyo de dos edificios, pertenecientes a distintos dueños. Considero que la llamada propiedad horizontal o casas por pisos no es rigurosamente interpretada como una forma de copropiedad por lo que no la tratamos a fondo, ya que goza de un ordenamiento en cuerpo separado.

ANALOGIAS Y DIFERENCIAS ENTRE COPROPIEDAD Y SOCIEDAD.

En el concepto de sociedad hay que referirnos a la situación de que dos personas o más son titulares de un -

mismo derecho; el de copropiedad significa que la misma si tuación de cotitularidad se presenta en la propiedad, es - por ello que consideramos que en el Código Civil para el - Distrito Federal se establece la copropiedad cuando un de- recho o casa pertenece proindiviso a varias personas, in-- terpretando que cualquier derecho real puede ser objeto de copropiedad. Independientemente podemos establecer que nos da los elementos necesarios para definir la copropiedad y la comunidad, con lo cual podemos exponer que: la comuni-- dad es la cotitularidad de cualquier derecho y la copropie^udad es la cotitularidad del derecho de propiedad. En el -- primer caso tenemos que es el género y ya en la segunda se da la especie, el primero se refiere a una masa de diferen^utes bienes y distintos derechos, y en la copropiedad única y exclusivamente al derecho de propiedad el cual puede re- caer sobre un inmueble, en ocasiones comprenderá dos pero el espíritu es única y exclusivamente sobre inmuebles, de- partamentos en condominio.

Los caracteres comunes que se encuentran tanto en la comunidad como en la copropiedad son: que las normas de am^ubas figuras pertenecen al mismo genero, se encuentra que - tanto en la comunidad como en la copropiedad el estado de indivisión es por determinado tiempo; y, segundo, las seme^ujanzas se encuentran que tanto en la copropiedad como en - la sociedad deben tener una forma de representación común, debe ser con el acuerdo de todos los socios basado en que

Los derechos y obligaciones tienen su limitación, en donde principia el derecho de uno termina el del otro y viceversa, con lo cual todos los actos de dominio, de administración y explotación deben ser de acuerdo con la voluntad de todos los socios o copropietarios. En la repartición de -- los bienes las ganancias deben ser de acuerdo a las partes proporcional es de cada condueño o de acuerdo con las acciones que tenga el socio.

Las diferencias que se encuentran entre la copropiedad y la comunidad son: que la comunidad existe en base a una persona jurídica, la cual debe llenar determinados requisitos y siguiendo las formas establecidas por la ley; - y, en la copropiedad no es necesaria la existencia de la - persona jurídica.

Tanto la sociedad civil como la mercantil constituyen en nuestro derecho una persona moral no así la copropiedad. Tanto la sociedad civil como la mercantil se encuentran regidas por principios contenidos en el Código Civil así como en el Código de Comercio, Ley General de Sociedades Mercantiles, en donde se exige que debe existir un patrimonio y determinados elementos de capacidad para el funcionamiento; en el caso de la copropiedad se encuentra que nace de hecho como de derecho, que no se necesita determinado patrimonio para que exista y no se le exige determinada forma para su existencia, vgr. el de capacidad; dentro de los

elementos humanos que la forman se encuentra que pueden ser personas mayores de edad así como menores de edad, los cuales ya hemos visto, serán representados por el C. Agente -- del Ministerio Público, tutor o un procurador.

El requisito lógico de la sociedad es la aportación de un patrimonio a la sociedad o capital, el cual vendrá a dar lugar a un derecho de la persona moral sobre el conjunto de bienes. En cambio en la copropiedad el haber es siempre determinado, si se trata de una herencia, será un conjunto de bienes en activo y en pasivo, si se forma por la voluntad -- de las partes, será un activo en relación a la parte alcuota de cada condueño. En la herencia, el pasivo lo será porque está garantizando las deudas del De Cujus. En la sociedad es diferente porque es la persona moral la que tiene un derecho de dominio sobre los bienes que constituyen el pa--trimonio de la razón social, los socios nunca tendrán un derecho de propiedad para disponer de los bienes que posee la sociedad civil o mercantil, el derecho que tienen los so---cios es sólo personal con el objeto de solicitar la liquidación de la sociedad y con ello la partición de la misma, -- así como para la intervención en la administración.

Otra diferencia que se encuentra es que en la sociedad civil o mercantil es necesario un órgano para actuar, es decir, la administración de cualquier sociedad estará a cargo de uno o varios mandatarios, pudiendo ser temporales o revoca

-cables, podrán ser socios o bien pueden ser personas ajenas a los socios. Se contará con un grupo de consejeros y un comité de vigilancia a través de uno o varios comisionarios. En oposición se encuentra que en la copropiedad, -- las personas físicas son suficientes para contratar, comparecer en juicio y tomar resoluciones en cuanto a la administración; por lo tanto, no se necesita de un órgano -- como el de la civil o mercantil, es ella personalmente la que actúa, la que promueve las acciones y defensa, la que debe realizar los actos de administración, según convenga a los intereses de todos los condueños. Como se desprende, en la copropiedad no es necesario un órgano de administración, no se desprende de precepto alguno el requerimiento de mandatario; la representación que se encuentra es voluntaria ya que los copropietarios lo eligen, pero dista mucho de ser un apoderado, ya que no se exige formalidad alguna para nombrar al administrador, tan es así que cualquiera de los copropietarios puede tomar las medidas necesarias para conservar la integridad de la copropiedad.

Los derechos que se derivan de la sociedad, como se ha anotado anteriormente, serán personales, como el de elegir al administrador, al consejo de vigilancia y en determinados casos la liquidación o suspensión de pagos, en el caso de los copropietarios, como lo hemos anotado anteriormente, gozarán de un derecho real ya que principalmente -- serán sobre bienes inmuebles y sobre cosas corporales en

la mayoría de las ocasiones, ya que puede ser mueble el objeto de la copropiedad. En la sociedad civil, el derecho será siempre sobre cosas muebles, independientemente de la sede de la sociedad sea también propiedad de ella, de lo contrario no entrará en la masa de la liquidación.

Otra diferencia que se anota, es que en la copropiedad, ninguno puede disponer de la parte alícuota de otro, para estos actos de administración más bien es menester la unanimidad de todos los condueños; en la sociedad civil o mercantil, el administrador puede realizar actos de dominio sin el consentimiento de los socios y estos actos serán válidos.

Como se ha dejado anotado, las diferencias entre copropiedad y las sociedades civiles y mercantiles son varias y diferentes, asimismo los puntos de semejanza son relativos, en virtud de que las sociedades son reguladas por un cuerpo de leyes diversas a las que regulan la copropiedad; las sociedades son relevantes porque llenan un renglón importante dentro de la vida económica de la sociedad, en cambio la copropiedad radica y viene a representar un gran alivio para la falta de vivienda hoy en día, ya que en una forma específica como lo es el condominio, que con su forma vertical u horizontal mejor conocida como duplex viene a dar cabida en unos cuantos metros cuadrados, o varias familias, las cuales gozarán de todas las comodidades como si fuera una sola propiedad, con lo cual aplicando los ---

principios de la pared medianera y dándole a la copropiedad un origen contractual, los beneficios de urbanización y - - asistencia social los tendrá más cerca, ya que este tipo de servicios se presentan en donde se concentran los grandes - núcleos de población. Por otro lado la copropiedad, es benefica porque dos o más personas pueden adquirir un bien inmueble con una aportación, que si no es mínima tampoco será gravosa, y que, con la misma obtendrán grandes beneficios.- Es aquí en donde se debe establecer una reforma legislativa para darle mayor agilidad a los contratos de copropiedad.

CAPITULO QUINTO

FORMAS DE EXTINCION DE LA COPROPIEDAD

- I.- PRINCIPIOS GENERALES RESPECTO A LA DIVISION.
- II.- FORMAS DE VERIFICAR LA DIVISION DE LA COSA COMUN.
- III.- INTERVENCION DE LOS ACREEDORES Y CESIONARIOS EN LA -
DIVISION DE LA COSA COMUN.
- IV.- EFECTOS JURIDICOS DE LA DIVISION EN CUANTO A LAS PERSONAS
SONAS DE LOS CONDUEÑOS.
- V.- EFECTOS EN CUANTO A LA COSA COMUN.
- VI.- EFECTOS JURIDICOS DE LA DIVISION EN CUANTO A TERCE--
ROS.

I.- PRINCIPIOS GENERALES RESPECTO A LA DIVISION.

El estado de indivisión tiene su fin en cualquier momento que lo soliciten los copropietarios, en virtud de -- que ninguno de ellos está obligado a permanecer en el esta do de indivisión. La extinción de la copropiedad tiene va rias formas de realizarse, las cuales más adelante las ana lizaremos una por una, asimismo, encontraremos que la ex-- tinción trae consigo determinados efectos en cuanto a la - cosa común, en cuanto a los copropietarios como a terceros.

Analizo las formas de cómo se debe llevar a cabo la - extinción de la copropiedad, las formalidades que se deben observar tanto en unas formas como en otras, las opiniones

que dan varios autores al respecto. La copropiedad termina:

A): Por la consolidación de todas las diversas cuotas de participación o derechos respecto a una sola copropiedad.

B): Por la destrucción de la cosa; en el caso de tratarse de un derecho se dará la desaparición de ésta.

C): Por la prescripción a favor de terceros sobre los bienes o derechos que formen la copropiedad; y,

D): Por la división que convierte en partes determinadas las partes indivisas de la copropiedad, la cual considero como la más importante.

E): Por renuncia expresa de un copropietario.

F): Por adjudicación por juez competente.

La facultad de pedir la cesación de la copropiedad es un derecho de todo copropietario, para lo cual se le concede una acción de carácter imprescriptible para solicitar a los copropietarios que dividan los bienes o derechos objeto de la copropiedad.

Para la existencia de la copropiedad son necesarias - la armonía y la buena fe por parte de todos los copropietarios y exponiéndose a que continúe la copropiedad en forma irregular aunado a la consagración de los derechos privados de cada uno a solicitar la existencia de su propiedad particular, de lo cual se permite pedir la partición de --

copropiedad, por consiguiente la adjudicación de los bienes, los derechos de cada uno de los propietarios.

El ejercicio de la acción de división de la cosa común se ve limitado con las excepciones existentes, el primer caso de las excepciones lo encontramos:

A): Cuando los partícipes por un acto solemne consiguen su voluntad para que continúe la indivisión durante - el tiempo permitido por la ley, en este aspecto el criterio es diferente entre los varios autores que he estudiado, por ejemplo Ludwing Enneccerus en su obra citada (1), establece que "todo copropietario puede exigir en cualquier momento la suspensión de la comunidad, sin embargo, este derecho puede dentro de ciertos límites ser excluido o limitado por contrato". Tratándose de inmuebles, semejante estipulación contractual requiere como gravamen de cuota. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad para tener efectos en contra de los sucesores del copropietario.

De los beneficios que puede recibir la copropiedad - puede ser que aumente la plusvalía, para lo cual se proroga la copropiedad, autorizándose el pacto que obligue a los condóminos a permanecer en copropiedad por un tiempo determinado, también puede ser objeto para que no se solicite la división pactada para que la capacidad dure - determinado tiempo, este lo encontramos para proteger a -

los herederos, en su minoría de edad, ya que una operación de división en esta edad podría resultar perjudicial para el menor. El término para que dure la copropiedad según este autor no puede ser mayor a los diez años. (2)

Henry y León Mazeaud al comentar en su obra el Código Civil Francés, establece: que la indivisión puede ser hasta por 5 años; cuando por convención se establezca por más tiempo será nula, para solucionar ese problema solamente se reducirá el término a lo permitido. (3)

Dentro del Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra que cualquiera que sea el título sobre el que se genere la copropiedad se puede pedir la división de la misma, encontrándose que es válido el contrato mediante el cual los condóminos se comprometen a no ejercitar la acción. En determinados casos es aplicable el artículo 1769 del mencionado ordenamiento, en donde se puede suspender la partición de la copropiedad en virtud de convenio expreso de los intereses; habiendo menores entre ellos, se deberá oír a su tutor y al Agente de Ministerio Público, el auto que acuerde el convenio determinará el tiempo que deba durar la indivisión. Sin embargo, se considera que si el auto que aprueba el convenio excede de un término prudencial no se deberá considerar válido, lo mismo se debe entender en caso de donación, si el donante establece la condición de indivisión por tiempo superior a su vida.

De lo anterior se desprende que la renuncia a pedir - la división por determinado tiempo es procedente; dentro - del Derecho Romano no se encuentra plazo o término para -- terminar con la copropiedad, asimismo, es nulo el pacto de no división.

El término para finalizar con la copropiedad es variable en las diferentes legislaciones, en el Código Civil -- Napoleónico el término fué de 5 años, dicho dato lo encontramos en la multicitada obra de Louis Josserands (4), dicho término es contemplado por las legislaciones de Argentina, Chile, Guatemala y Bélgica entre otros; el término - de diez años lo encontramos en el Código Civil Suizo; en - el Código Civil Austriaco se encuentra que el convenio de indivisión es por tiempo indefinido, terminando con la --- muerte de uno de los copropietarios, se debe entender que dicha indivisión cesará con la denuncia del juicio sucesorio respectivo y las partes alícuotas serán adjudicadas a cada uno de los herederos. En el Código Civil Alemán se encuentra que el pacto por la indivisión por tiempo indefinido está prohibido, lo anterior lo encontramos en la obra - del autor Manressa citada anteriormente (5).

Para el pacto de la indivisión los copropietarios deberán asistir personalmente o estar debidamente representados en su ausencia o tener un representante legal todos -- los incapacitados, dicha voluntad de los copropietarios --

deberá quedar plasmada en documento público, cuando se refiera a bienes inmuebles, el cual deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

En el caso de que uno de los copropietarios cediera su cuota a un tercero o la tramite por título hereditario, el nuevo poseedor del derecho deberá respetar el convenio celebrado por el beneficiario original, ya que la nueva persona es la que continúa con todos los derechos y obligaciones ya contraídos.

En el caso de que se requiera prorrogar el convenio se deberá hacer por un término no mayor de diez años y constar en un nuevo documento, dicha prórroga es en base a que la ley no lo prohíbe, lo anterior es siguiendo la multicitada obra de Manressa.

La segunda excepción la encontramos en la siguiente cuestión; cuando la indivisión de los bienes o derechos se impone como resultado de la donación o del testamento o de la sucesión legítima. Con la anterior excepción el término será única y exclusivamente el de diez años lo que dure la indivisión, posteriormente se llevará a cabo la división del caudal hereditario, cualquier cláusula con término superior a diez años será nula de pleno derecho.

La tercera excepción a la partición de la copropiedad se encuentra en consideración al origen o naturaleza misma de la copropiedad, dentro de los cuales encontramos que no

es ilícito pedir la división de la copropiedad, hay que tomar en cuenta que es un derecho que posee todo copropietario, de este tipo de excepciones la encontramos que no opera en la sociedad conyugal ya que no se extingue porque -- uno de los cónyuges solicite la disolución del vínculo matrimonial, también puede terminar dicha sociedad sin necesidad de llegar al divorcio, de acuerdo con el artículo -- 187 del Código Civil. Dicha excepción también la encontramos que es procedente en la medianería en virtud de que, -- al efectuarse físicamente la división de la pared, ésta -- automáticamente se convertiría en inútil, en virtud de que las medidas sobre su espesor serían menores a las requeridas para el sostenimiento de la obra.

Dentro del Derecho Civil Español, siguiendo la obra de Manressa, encontramos que la comunidad de aguas queda encuadrada en este caso de excepción, " Cuando haya que -- dividir un terreno de regadío que recibe el agua en un solo punto, el derecho de pedir la división en cada uno de -- los diferentes condueños, al verificarse la operación divisoria los copropietarios de la parte superior quedan obligados a dar agua para el riego de los terrenos de la parte inferior, sin poder exigir indemnización alguna", como lo menciona Manressa en su multicitada obra (7). Lo anterior queda encuadrado en el Derecho Agrario Mexicano.

El cuarto caso de las excepciones lo encontramos en --

el caso de que de acordarse la división la cosa resultare inservible, ya que por su "naturaleza o destino repugnan a la idea de indivisión" (8), se debe tomar en cuenta el uso y destino del objeto, por eso se diferencia notablemente de las anteriores; se limita el derecho de pedir la división porque no es posible ejecutarlo por lo tanto está obligado a permanecer en estado de indivisión; en tal virtud se puede pedir la adjudicación o una indemnización a los demás copropietarios o en su caso solicitar la venta y repartirse equitativamente el producto.

Un ejemplo claro de lo anterior se encuentra en las tumbas familiares, en donde se da un derecho sui generis de goce con afectación especial, respecto del cual la partición es incosteable ya que la sepultura familiar está destinada por su naturaleza a una utilidad común (9), Estos casos típicos hoy en día están teniendo auge aquí en México y dentro del Código Civil para el Distrito Federal no se encuentra disposición alguna que lo reglamente ampliamente. En este aspecto también debe legislarse.

II.- FORMAS DE VERIFICAR LA DIVISION DE LA COSA COMUN.

La división de la cosa común entre los copropietarios es por un acto que la ley deja a criterio de los mismos, es llamada voluntaria por Manresa, dicha acción consiste en que todos los copropietarios estén de común acuerdo --

para proceder a la división, la cual tiene, como acontece en todo convenio, verdadera fuerza de ley. La división de la copropiedad pueden hacerla ellos mismos o bien designando a un árbitro, si éstos son varios deberán emitir un dictamen y someterlo a consideración de un juez competente, dichos árbitros serán nombrados por cada uno de los copropietarios, los incapacitados y los ausentes o menores de edad no representados por el padre o la madre o Agente del Ministerio Público será indispensable acudir a la vía jurisdiccional para que resuelva los problemas surgidos con motivo de la división y con ello poner fin a la petición sobre la partición, no será aprobada si los menores no están debidamente representados aún cuando la mayoría de los condueños estén conformes con los peritajes de división y todos se encuentren de acuerdo para solicitar la división, el motivo es sencillo, se violarían los derechos de los menores y para ello se dejan a salvo los derechos de los condueños para que los hagan valer en la vía y forma que les convenga, su fundamentación se encuentra en los artículos 979, 1648, 1768 y 1769 del Código Civil vigente.

Las reglas sobre las cuales se debe basar la división de la copropiedad que son aplicables cuando no hay entendimiento, serán variables según el país de que se trate, por ejemplo, en España no se cuenta con un procedimiento de cómo debe practicarse la división de la cosa --

o los derechos comunes, únicamente se basa en la división concerniente a las herencias establecidas en el Código -- Civil Español y en la Ley de Enjuiciamientos Civiles, --- igual situación y criterio se observa en México.

Para el autor Roberto Ruggiero en su multicitada --- obra, establece que las reglas de la división son entre - otras. Primera, que cualquier copropietario puede pedir - en especie la parte de la cuota común, en el caso de que no sea exacta la repartición se deberá completar con dinero; Segunda, al proceder a la división se procurará causar el menor daño posible al objeto si son predios cultivables a la cosecha, debiéndose llevar a cabo la división de todos y cada uno de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, asimismo deberá ser equitativa tal repartición -- de los bienes; Tercera, en cuanto no se puedan dividir -- cómodamente o que vayan a perder su forma, los copropietarios pueden solicitar la venta y con su producto repartir se equitativamente el importe de la copropiedad. En caso de autorización, el adjudicatario deberá pagar a los demás condueños la parte correspondiente a su cuota; Cuarta, realizada la división el copropietario se convierte en -- propietario particular con todos los derechos y obligaciones inherentes a los de su clase. Con lo anterior se establecerá una declaración de dominio y no una traslación de propiedad, de acuerdo a la doctrina establecida por Roberto Ruggiero en su libro antes mencionado (10).

En España, el tutor requiere de la autorización del - consejo de familia para poder realizar la partición y adju- dicación de los bienes, lo mismo sucedía en el caso de - - existir ausentes; asimismo se requiere de la autorización del juez de primera instancia para poder enajenar los bie- nes, en éste caso la autorización no es necesaria cuando - los menores estén debidamente representados por sus padres en pleno ejercicio de la patria potestad, pero sí cuando - los menores no están sometidos a ella y cuentan con un tu- tor.

Dentro del Derecho Civil Español, se han conferido -- grandes poderes a los tutores, curadores y al Consejo de - Familia, que aquí en México podría quedar encuadrado en la figura conocida como Desarrollo Integral para la Familia, para que realicen los actos concernientes a la administra- ción; por lo tanto, la autoridad jurisdiccional debe poner todo el cuidado cuando dicha persona realice actos de domi- nio en todos los bienes, ya sean muebles o inmuebles, para lo cual debe otorgar la autorización o bien la aprobación sobre una posible transacción, debiendo entender con este caso que es indispensable dar las bases para que se pueda realizar la división y concretamente la transacción.

En el Código Civil Español existe la figura del Conse- jo de Familia para que vigile el desempeño del tutor y el curador, asimismo proteger los bienes de los menores, inca

-pacitados y demás personas imposibilitadas para hacer valer sus derechos por sí mismos, ya que de otra forma no se estaría cumpliendo con los fines para lo cual fue creado.~ El autor debe realizar los trabajos necesarios para llevar a cabo la repartición, someterse a consideración del consejo, dicha consideración o aprobación no será definitiva ya que sólo se considerará como un peritaje; posteriormente cuando sea aprobada por la autoridad jurisdiccional será cuando se tenga por aprobado el dictamen del Consejo de Familia compuesto por el tutor y con ello se puede realizar la división ya que con ella no se causarán perjuicios a los interesados menores de edad.

Considero que los requisitos antes mencionados deben estar tomados en cuenta por el juez para su posterior validez esto se debería aplicar aquí en México, ya que en caso contrario como se ha mencionado con dichos trabajos de división y participación y que no consten en documento público y carezcan de su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y del Comercio, serán nulos; aun cuando se haya hecho la participación con peritos de reconocida capacidad en la materia, en el mismo caso se encuentra que si no se han realizado las revisiones necesarias por el consejo, aun cuando hayan sido sometidas a consideración de la autoridad jurisdiccional, en donde se le solicitará la anulación de

la inscripción, solicitando así se abra averiguación previa por considerarsr de mala fé o fraudulenta.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no existe artículo alguno que señale, como la Ley de Enjuiciamiento Civil Español, la existencia de árbitros para pedir la partición y adjudicación de los bienes en copropiedad; es más bien el albacea quien realiza todos los trabajos de partición y entrega de los bienes, o sea, la adjudicación; tales proyectos también los somete a consideración de un juez de lo familiar para que dé vista a los demás interesados a fin de que expresen lo que a su derecho convenga. En esta parte del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por ser de orden público y de estricta aplicación se debería reformar en el sentido de la división de la cosa común, por ser dos cosas distintas, la división y la adjudicación del haber hereditario es una cosa y por el otro lado la masa de la copropiedad bien puede ser por contrato o por sucesión testamentaria, tanto uno como otro se encuentran reglamentados por la misma disposición, criterio que no comparto en virtud de que ambas figuras son reglamentadas indistintamente por un Título, cosa indebida ya que son dos figuras distintas.

Dentro de la obra de Manressa ya mencionada (12), se encuentra que la partición puede ser también realizada por un perito nombrado por las partes, ya que es una per-

-sona extraña al procedimiento, señalada por la Ley de --
Enjuiciamientos Civiles y que no tenía el carácter de ár-
bitro o amigable componedor. Considero, junto con el men-
cionado autor que, los trabajos son únicamente técnicos -
los del perito, o sea, que se practique la división y des-
pués someterla a consideración del Juez Civil para su de-
bida aprobación, con lo anterior se demuestra, que son ya
dos jueces los que conocen de la división de la copropie-
dad, o sea el familiar y el civil, lo anterior es en Méxi-
co.

En el trabajo de los peritos, árbitros o amigables -
componedores, en cualquiera de las formas que hayan sido
nombrados deberán ser en parte proporcional a cada inte-
rés que representan los copropietarios, debiendo ser la -
más exacta para evitar el pago en efectivo, en los casos
que sea necesario, no habrá otra solución. Con estos ele-
mentos de partición no habrá oposición para que los copro-
pietarios dejen de acatar soluciones y realicen las adju-
dicaciones correspondientes. Como aparece en el Código de
Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que las
disposiciones de la partición y adjudicación de la propie-
dad son aplicables los principios de la partición de la -
herencia, de donde se puede resultar que uno de los here-
deros o copropietarios deriva todo el haber de la copro-
piedad a cambio del correspondiente en numerario, con lo
que ya no sería una división de los bienes motivo de la -

copropiedad, sino que sería una enajenación en donde se tomaría en cuenta el consentimiento de los demás copropietarios, dando con esto que la división pueda ser impugnada por violaciones al procedimiento en la partición, a la división de la copropiedad, entiendo que, a veces el bien motivo de la copropiedad al ser dividido se perdería su esencia y en éstos casos sí está permitida la entrega de dinero, pero no se considera como una enajenación.

Cuando se hayan hecho los proyectos de partición y división de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, será sometido a consideración de los demás herederos - en este caso son copropietarios-, para su aprobación. No habiendo objeción por parte de los demás condueños será aprobada en su totalidad por el juez del conocimiento, en este caso dentro de nuestro derecho - lo sería un Juez de lo Civil de Primera Instancia. Es por ello que se debe reformar el mencionado ordenamiento para que sea más exacto en cuanto a la división y el procedimiento.

III.- INTERVENCION DE LOS ACREEDORES Y CESIONARIOS DE LOS CONDUEÑOS EN LA DIVISION DE LA COSA COMUN.

En el artículo 859 del Código de Procedimientos Civiles que otorga el derecho de pedir la partición de la herencia en su fracción tercera que dice: "El cesionario del heredero y el acreedor de un heredero que hayan traba-

--do ejecución en los derechos que tenga en herencia, siempre que hubiera obtenido sentencia de remate y que no haya otros bienes con que hacer el pago", interpretando a contrario sensu, puede oponerse a que se lleve a cabo la partición y adjudicación del bien; otro derecho también lo será el de impugnar la división y adjudicación y realizada y que vaya en detrimento de los acreedores, por encontrarse en los supuestos de tentativa de fraude o bien, por haberse llevado a cabo en contradicción de la oposición de los cesionarios o acreedores, en este caso se deben tomar muy en cuenta los intereses o derechos con que intervienen los acreedores o cesionarios, en este aspecto Manresa ob. cit. (13) establece que: "El cesionario se coloca en el lugar del cedente y adquiere todos los derechos que éste tuviera sobre la cosa cedida y todos los bienes del deudor cedente están sujetos al pago de sus obligaciones". De donde encontramos que el derecho de los acreedores y cesionarios es relevante, es decir, se les faculta para intervenir e impugnar la división ya consumada, o en su caso a oponerse a la adjudicación para defender sus derechos teniendo como objetivo el cobro de ellos.

Encontramos que en nuestras instituciones procesales este derecho es potestativo, ya que no existe disposición legal alguna en donde se señale que se deba citar a los acreedores o cesionarios para que se presenten a deducir -

sus derechos en el momento en que se está realizando la liquidación de la copropiedad. Como en el artículo relativo a la división de la copropiedad es aplicable a las disposiciones relativas a la partición de la herencia encontramos que en caso de que los acreedores interviniesen sería en contra de uno de los copropietarios y se le ejecutaría en la parte alícuota que le correspondiese al momento de llevarse a cabo la partición y adjudicación de la copropiedad; pueden oponerse a que se lleve a cabo la partición los mismos acreedores legalmente reconocidos y que no se les haya hecho pago del crédito si ya fuere vencido, y si no estuviese vencido mientras no se les asegure debidamente el pago.

En dicho ordenamiento tampoco existe disposición alguna en cuanto a la notificación de los acreedores o a los cesionarios, o en cuánto tiempo prescribe el derecho para pedir el pago a favor de los acreedores o bien que éstos puedan ejercitar acción penal en contra de los copropietarios que hayan llevado a cabo la partición del haber hereditario sin haber dado aviso a los interesados en la división, y que se le pueda considerar como fraudulenta. Planteándose así el problema que se suscitara en cuando el bien fuere motivo de hipoteca y solicitando la partición y adjudicación de la copropiedad se daría automáticamente la rescisión del contrato de hipoteca, y con --

ello la ejecución del mencionado crédito insoluto, en este caso la parte sobre la cual pesa el gravamen será el objeto de la enajenación forzosa, en caso de venta el producto se le adjudicará al acreedor hipotecario. Manressa en su obra citada (14), establece que aun cuando se garanticen los derechos de los acreedores o cesionarios, éstos no pierden su derecho para solicitar la cancelación del crédito hipotecario, se basa él en los estudios realizados en el Código Civil Francés y que no lo contempla el Código Civil Español.

El derecho que gozan todos los acreedores en el mismo sin tomar en cuenta la fuente del crédito, ni el monto de la suerte principal, ya sea por título de compraventa, permuta o donación y otra obligación de carácter real o personal; se debe entender que los créditos debieron haber nacido durante la copropiedad, no antes ni después de ella, con lo cual en el primer caso, los bienes objeto de la copropiedad no entran en la ejecución; y si el crédito nació después de la división de la copropiedad se carecerá de todo derecho en contra de la comunidad.

El origen de las deudas y créditos puede ser diverso. Primero, cuando un condómino adquirió crédito determinado durante la comunidad y a su favor exclusivamente; Segundo, que cuando se haya obtenido crédito para toda la copropiedad, desde luego contando con el consentimiento de todos

los condueños; Tercero, lo tenemos cuando se obtiene crédito en beneficio de la copropiedad sin el consentimiento de los demás copropietarios.

Dentro del Derecho Civil Italiano y tomando en consideración la obra citada anteriormente de Manressa (15) -- que nos cita al autor Italiano Fornari quien dice que en cuanto si tienen derechos los cesionarios y acreedores -- sobre un solo copropietario para demandar la división de la copropiedad, opinan que no hay problema cuando los -- acreedores o cesionarios piden al juez del conocimiento -- que saque a remate el bien objeto de la copropiedad en -- base a que se encuentra en estado de insolvencia; con la venta de todo el bien se ejecutará sobre la parte que le corresponda al copropietario; lo mismo lo hemos manifestado cuando nos referimos a nuestro derecho. Los demás copropietarios gozan del derecho del tanto.

El cesionario puede pedir la división en virtud de -- que aceptó la parte alícuota que fué objeto de la cesión, en virtud de que ahora es un copropietario, al substituir al antiguo condueño adquiere automáticamente todos los derechos y obligaciones que sobre el bien posaban; asimismo la puede volver a ceder a otra persona extraña a la copropiedad funcionando de igual forma las obligaciones para -- con el nuevo copropietario.

La cesión de bienes inmuebles debe constar en docu--

mento público el cual deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de que haga prueba en contra de terceros, se puede pedir la división -- aun cuando no se haya llevado a cabo la inscripción, ya -- que la constitución, es decir, la cesión se halla en documento público haciendo prueba fehacientemente.

IV.- EFECTOS JURIDICOS DE LA DIVISION EN CUANTO A LAS PERSONAS DE LOS CONDUEÑOS.

Los efectos de la división son los siguientes: Primero, la consolidación y el dominio de cada copropietario -- respecto de su cuota indivisa, la cual se convierte de indeterminada en determinada y cierta, poseyéndola a título de propietario, dejando atrás el título de copropietario, -- al respecto José Puig Brutau ob. cit. (16) comenta que: -- "Es la transformación que experimenta su derecho, que de -- estar cifrado en una cuota ideal sobre una cosa tenida en común, pasa a ser un derecho exclusivo e independiente sobre una cosa de la que cada uno es único titular", obteniendo cada condueño el dominio individual sobre la porción que le correspondería en la cosa común "o bien sobre el derecho de copropiedad si la comunidad recaía sobre un derecho real" (17).

Al llevarse a cabo la división, los efectos serán de clarativos y no traslativos de dominio, opinión que sus--

-tentan los autores Doctor Juan M. Farina en el Diccionario Enciclopédico Omeba y de José María Manressa en su obra citada (18), con lo cual se considera al condómino como si hubiera sido propietario exclusivo de lo que le correspondía del lote, desde el origen de la indivisión, y como si nunca hubiera tenido derecho sobre las porciones que le tocaran a los demás condueños.

Segundo: Entendemos que cada uno de los copropietarios ha poseído la cosa común exclusivamente durante el estado de indivisión hasta la disolución de la copropiedad; caso previsto en el artículo 797 del Código Civil en caso de interrupción, será problema para todos los demás copropietarios, asimismo, debemos entender que la prescripción positiva ganada será en beneficio de todos los demás copropietarios, encontramos que es aplicable en este caso el artículo 1144 del Código Civil para el Distrito Federal, en donde se establece que "si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes", esto es, nadie puede prescribir algo que ya es suyo, es por ello que se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común ha sido poseída exclusivamente por todo el tiempo que dure la indivisión, la parte que al dividirse le tocara.

Tercero: Cada uno de los condueños responde según sus porciones en caso de evicción de los bienes adjudicados, a no ser que se haya convenido contractualmente lo contrario, en este caso es aplicable el artículo 1780 del Código Civil para el Distrito Federal, en donde se dice que por causas anteriores a la partición alguno de los coherederos -- fuese privado del todo o de su parte del haber y los otros coherederos están obligados a indemnizar de esa pérdida, - en proporción a sus derechos hereditarios". Cuando el adquirente ha renunciado al derecho de saneamiento para el caso de evicción, éste debe entregar al que enajena únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2126 Fracción I y 2127 del ordenamiento antes señalado; pero aun de ésta obligación quedará libre, si el que adquirió la hizo con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

En lo que respecta a las servidumbres establecidas y de llevarse a cabo la división del predio dominante en dos o más partes, cada una de las divisiones tiene derecho a seguir usando por entero de la servidumbre, cuando sea conforme a lo dispuesto, es decir, subsistirán sin alterarlo o gravarlo.

Cuarto: Cuando se lleve a cabo la división de la copropiedad los mismos tienen derecho a reclamar de los otros condueños el pago de los gastos que por razón de

actos de la administración se haya efectuado, asimismo, - se le entreguen los frutos y rentas que se hayan percibido, según la porción que le corresponda a que se le rinda cuentas de la administración, en caso de pérdida será por negligencia de los administradores. Pudiendo ejercitar acción penal o dentro de la misma rama del derecho civil, para que en ambas se solicite la reparación del daño y se castigue el dolo posible. Las indemnizaciones serán a razón de las porciones de los condueños y de las porciones que se hayan manifestado antes de efectuarse la división.

V.- EFECTOS EN CUANTO A LA COSA COMUN.

Los efectos que sufre la cosa objeto de la copropiedad, una vez efectuada la división, será el de que mantiene los derechos reales que sobre ella pesen, así como, -- las servidumbres con que se encuentren afectadas.

Las servidumbres son indivisibles, el objeto será -- el de mantener en su original integridad el gravamen que sobre ellos pesa, aun en el caso de la división, lo seguirán gozando en la misma forma y calidad de antes que se -- haya efectuado la división salvo pacto en contrario. Por lo anterior concluyo que las servidumbres son indivisibles, si el predio sirviente se divide entre muchos condueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de -- ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde.

Si el predio es dominante cada porción puede usar por entero, si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola parte del predio dominante solo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Con respecto a las hipotecas, tenemos que los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de terceros; cuando una finca hipotecada sea susceptible de ser fraccionada convenientemente dividida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario, y si no consiguieren estar de acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos. Es esencial la existencia del bien para que exista el gravamen, igualmente puede ser dividido el crédito entre los copartícipes ya realizada la división, de conformidad entre los acreedores hipotecarios y deudores copropietarios, de lo contrario, únicamente gravará la porción de aquel copropietario que gozó del crédito.

Debemos dejar explicar que el crédito hipotecario es indivisible, y si el dividirse la copropiedad, las partes alícuotas seguirán garantizando el mencionado crédito, el crédito será el mismo, y no se dividirá, ésto será de común acuerdo, de lo contrario únicamente quedará gravada la parte que haya gozado de tal beneficio, es más bien el

copropietario quien deberá responder con su parte alícuota.

Respecto a una cosa común sobre la cual se haya establecido un derecho real de usufructo, éste no se extingue por la división, debiéndose entender aquí la división como una enajenación, es por ello, que el copropietario de los bienes puede enajenarlos, con la condición de que se conserve el usufructo, que goza una tercera persona; como preveen los artículos 1004 y 1005 del Código Civil vigente.

VI.- EFECTOS JURIDICOS DE LA DIVISION EN CUANTO A TERCEROS

La división de la copropiedad es un acto convencional, salvo las excepciones que establece la propia ley, en donde regirán los principios que se han establecido anteriormente. Como consecuencia, los terceros seguirán gozando de los mismos derechos después de la división, igual cosa sucede con los derechos personales, desde luego habrá que ver si los derechos se contraieron con uno de los copropietarios o con todos.

En caso de que el acreedor no haya sido debidamente notificado, no haya hecho valer sus derechos cuando se tramitaba la división de la cosa común, quedan a salvo para que los haga valer en vía y forma en que le convenga, ya sean reales o personales. En el caso de la hipoteca debe verse si el crédito es con uno de los copropietarios,

en primer lugar; en caso de que al llevarse a cabo la división y quede en garantía todo el inmueble, los demás -- copropietarios tienen el derecho de repetir sobre el -- acreedor originario; en el segundo caso, al dividirse, -- todos los copropietarios pagarán de acuerdo a su parte -- alícuota en el momento de lleva se a cabo la división de lo que se trata es de que no se quede sin garantía el -- préstamo, ya que uno de los copropietarios se adjudique el bien, y él no debería pagar, ya que él no gozó del -- crédito, dándose con ello una tentativa de fraude.

En cuanto a los que gozan de servidumbre, seguirán llevándose sin menoscabo por la división, en cuanto a -- las obligaciones personales, habrá que ver si es una --- obligación privada contraída a favor de toda la comuni-- dad por acuerdo de ella, por supuesto, con la distinción de no haberse pactado la solidaridad, en el primer caso se resolverá como se ha expuesto, con la parte proporcio_unal de cada condueño; y, en el segundo de igual forma -- con el derecho de repetición.

VII.- INSCRIPCION DE LA ESCRITURA DE DIVISION DE BIENES COMUNES.

Como la realización de la copropiedad inmueble debe constar en documento público, éste deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad igualmente

como lo señala el artículo respectivo en la adjudicación de los haberes hereditarios.

La inscripción que se haga, se hará en relación a cada adjudicación, por haber pasado de un derecho indiviso e indeterminado a uno determinado; las anotaciones se harán en la inscripción en donde se pactó la copropiedad. El objeto de la inscripción es que haga prueba plena en contra de terceros de buena fé o de mala fé.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La copropiedad romana o de partes cuotas se caracteriza fundamentalmente porque nadie está obligado en ella a la indivisión.

SEGUNDA: La copropiedad germana o de mano común tienen -- como principal característica que quienes se encuentran en -- ella, contrariamente a lo que acontece en la romana, no puede enajenar a nadie su parte alícuota estando por ello obligados a permanecer en la indivisión.

TERCERA: La figura jurídica que acoge nuestro Código Civil, en sus artículos 938 y siguientes, es la romana o de partes cuotas; y, en, cuanto a la germana o de mano común queda plasmada en la sociedad conyugal porque la titularidad del patrimonio pertenece a los dos cónyuges, sin que ninguno de -- ellos pueda enajenar a extraños su parte alícuota.

CUARTA: La administración corresponde en común a todos -- los condueños, cuando no han designado un administrador, cuyo nombramiento debe ser por mayoría de intereses y de personas. En caso de que no se logre esa mayoría, será un juez quien -- decida, a petición de uno de ellos.

QUINTA: Para cambiar la naturaleza o modificar el objeto de la copropiedad y en general para todos los actos de dominio respecto a ésta, se debe contar con la autorización de -- todos los condueños.

SEXTA: La prescripción no puede comenzar ni correr entre copropietarios respecto del bien común.

SEPTIMA: Si puede, sin embargo, comenzar y correr la prescripción en cuanto a la obligación de rendir cuentas que tiene el copropietario administrador, puesto que se trata de una obligación persona, aún cuando derive del bien común.

OCTAVA: La copropiedad contractual forzosa ha proliferado enormemente en la presente década, por la demanda y la necesidad inaplazable de habitación, propiciada por el aumento excesivo de nuestra población.

A C O T A C I O N E S

CAPITULO PRIMERO

- (1) . - Floris Margadant. S. Guillermo. Derecho Romano. Cuarta Edición. 1970. México. Editorial Porrúa. Pág. 252.
- (2) . - Arias Ramos. Derecho Romano. T. I. Séptima Edición. 1958. Madrid, España. Editorial Revista - de Derecho Privado Romano. Pág. 252.
- (3) . - Pietro Bonfante. Instituciones de Derecho Romano. Segunda Edición. 1959. Madrid, España. Editorial Instituto Editorial Reus. Pág. 301.
- (4) . - Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Novena Edición. 1924. Madrid España. Editorial - - Saturnino Calleja. S.A. Pág. 231.
- (5) . - Iglesias, Juan. Derecho Romano. Cuarta Edición. -- 1958. Barcelona España. Editorial Ariel. Pág. 283.
- (6) . - Pietro Bonfante. op. cit. pág. 305.
- (7) . - Ob. cit. pág. 305.

CAPITULO SEGUNDO

- (1) . - Valverde y Valverde, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. T. II. Parte Especial, Derechos Reales. Tercera Edición. Talleres Topográficos - Cuesta. Valladolid España. 1925. pág. 242.
- (2) . - Josserands, Louis. Derecho Civil Francés, Tomo I. Vol. III. Tercera Edición, Editorial Ediciones Jurídicas América-Europa. Bosch. y Compañía. - Buenos Aires Argentina, 1950. pág. 331.
- (3) . - Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Vol. I. Cuarta Edición. Madrid, España. Editorial Reus, Centro de Enseñanza y Publicaciones. 1929. pág. 286.
- (4) . - Josserands, Louis. Op. Cit. pág. 332.
- (5) . - Planiol, Marcelo y George Ripert. Tratado de Derecho Civil Francés. T. III. 1942. La Habana, Cuba. Editorial Cultura. S.A. Pág. 253.
- (6) . - Ob Cit. Pág. 254.
- (7) . - Mazeaud, Henri, León y Jeán. Lecciones de Derecho Civil Francés. T. III. Vol. II. Ediciones Jurídicas América-Europa. Buenos Aires, Argentina. 1929 Pág. 39.

- (8) . - Josserands, Louis. Op. Cit. pág. 340.
- (9) . - Mazeaud, Henri León y Jeán. Op. Cit. pág. 29.
- (10). - Ob. cit. pág. 39.
- (11). - Gomis, José y Luis Muñoz. Elementos de Derecho --
Civil Mexicano. T. III. México. Primera Edición -
Editorial José Gomis. 1949. pág. 192.
- (12). - Diccionario Enciclopédico Omeba. Buenos Aires ---
Argentina. T. IV. Vol. III.
- (13). - Mazeaud, Henri y Jeán. Op. Cit. pág. 39.
- (14). - Planiol y Ripert. Op. Cit. pág. 255.
- (15). - Ob. Cit. pág. 254.

CAPITULO TERCERO

- (1) . - Josserands, Louis. Derecho Civil Francés. T. I. -
Vol. III. Tercera Edición. Ediciones Jurídicas --
América - Europa. Bosch y Cía. Buenos Aires Argent
tina. 1950. pág. 331.

- (2) . - Valverde y Valverde, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. T. II. Edición Tercera. Editorial Talleres Tipográficos "Cuesta Valladolid". 1925. pág. 242.
- (3) . - Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Vol. I. Cuarta Edición. Madrid, España. Editorial Reus, Centro de Enseñanza y Publicaciones. 1920. pág. 586.
- (4) . - Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. III. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1976. pág. 254.
- (5) . - Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. T. III. Derecho de Cosas. Editorial Bosch. Barcelona España. pág. 254.
- (6) . - Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. T. III. Derecho de Cosas. Editorial Bosch. Barcelona España. pág. 254.
- (7) . - Enneccerus Ludwig. Tratado de Derecho Civil. -- Tomo II. Volumen II. Tercera Edición. Editorial Bosch. Barcelona España. pág. 748.

- (8) . - Gomis, José y Luis Muñoz. Derechos Reales. Tomo III. Editorial José Gomis. Puebla, México. 1943. pág. 177.
- (9) . - Colín, Ambrosio y Henri Capitan. Curso Elemental de Derecho Civil. Segunda Edición. Tomo II. Vol. II. Editorial Reus. Madrid España, 1952. pág. -- 181.
- (10). - Ruggiero, Roberto. Op. Cit. pág. 583
- (11). - Muñoz, Luis. Op. Cit. pág. 177.
- (12). - Puig Brutau, José. Op. Cit. pág. 257.
- (13). - J. W. Hedemann. Vol. II. Editorial Revista de -- Derecho Privado. Madrid España. 1955. pág. 265.
- (14). - Gomis, José y Luis Muñoz. Op. Cit. pág. 177.
- (15). - J. W. Hedemann. Op. Cit. pág. 265.
- (16). - Ruggiero, Roberto. Op. Cit. pág. 584.
- (17). - Planiol. Marcelo y George Ripert. Op. Cit. pág. 303.
- (18). - Jossierands, Louis. Op. Cit. pág. 340.

- (19). - Op. Cit. pág. 340.
- (20). - Planiol y Ripert. Op. Cit. pág. 258.
- (21). - Colin y Capitan. Op. Cit. pág. 195.
- (22). - Ruggiero, Roberto. Op. Cit. pág. 594.
- (23). - Ripert y Boulanger. Op. Cit. 309.
- (24). - Ob. Cit. pág. 307.
- (25). - Planiol y Ripert. Op. Cit. pág. 265.

CAPITULO CUARTO

- (1). - Colin y Capitan. Op. Cit. pág. 190.
- (2). - Valverde y Valverde, Calixto. Op. Cit. pág. 240.

CAPITULO QUINTO

- (1). - Enneccerus, Ludwing. Op. Cit. pág. 764
- (2). - Ruggiero, Roberto. Op. Cit. pág. 590.
- (3). - Mazeaud, Henri y León. Op. Cit. pág. 40.

- (4) . - Josserands, Louis. Op. Cit. pág. 337.
- (5) . - Manressa, José María. Op. Cit. pág. 512.
- (6) . - Ibidem. pág. 512.
- (7) . - Manressa. Op. Cit. pág. 513.
- (8) . - Josserands, Louis. Op. Cit. pág. 339.
- (9) . - Op. Cit. pág. 339.
- (10) . - Ruggiero, Roberto. Op. Cit. pág. 591.
- (11) . - Manressa. Op. Cit. pág. 520.
- (12) . - Manressa. Op. Cit. pág. 523.
- (13) . - Manressa. Op. Cit. pág. 527.
- (14) . - Manressa. Op. Cit. pág. 531.
- (15) . - Manressa. Op. Cit. pág. 529.
- (16) . - Puig Brutau, José. Op. Cit. pág. 274.
- (17) . - Gomis y Luís Muñoz. Op. Cit. pág. 185.
- (18) . - M. Farina, Juan. Op. Cit. pág. 537.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Araujo Valdivia, Luis. Derecho de casos, Primera Edición. Editorial Cájica. Puebla. México. 1965.
- 2.- Colin, Ambrosio y Henri Capitan. Curso Elemental de Derecho Civil. Segunda Edición. Tomo III. Editorial Reus. Madrid, España. 1952.
- 3.- De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Vol. II. -- Quinta Edición. Editorial Porrúa. México. 1973.
- 4.- Enneccerus, Ludwing. Tratado de Derecho Civil. Tomo - III. Vol. II. Tercera Edición. Editorial Bosch. Barcelona España. Sin año de publicación.
- 5.- Floris Margadant S. Guillermo. Derecho Romano. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1970.
- 6.- Ibarrola, Antonio de. Cosas y Sucesiones. México. - - Editorial Porrúa, Cuarta Edición. 1972.
- 7.- Iglesias, Juan. Derecho Romano. Cuarta Edición. Editorial Ariel. Barcelona, España. 1958.
- 8.- Josserands, Louis. Derecho Civil Francés. Tomo I. Vol. III. Tercera Edición. Ediciones Jurídicas América - Europa, Bosch y Cía. Buenos Aires, Argentina. 1958.

- 9.- J. W. Hedemann. Volumen II. Primera Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1955.
- 10.- Mazeaud, Henri. León y Jean. Lecciones de Derecho Civil Francés. Tomo III. Vol. II. Primera Edición. Ediciones Jurídicas América-Europa, Bosch y Cía. Buenos Aires, Argentina. 1929.
- 11.- Muñoz Lufs. Derecho Civil Mexicano. Tomo II. Editorial Modelo. México. 1971.
- 12.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. -- Novena Edición. Editorial Saturnino Calleja S.A. Madrid, España. 1924.
- 13.- Pietro, Bonfante. Instituciones de Derecho Romano. -- Segunda Edición. Editorial Instituto Editorial Reus. Madrid. España. 1959.
- 14.- Planiol, Marcelo y George Ripert. Tratado de Derecho Civil Francés. Tomo III. Editorial Cultura S.A. La Habana, Cuba. 1942.
- 15.- Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Cosas. Editorial Bosch. S. A. Barcelona, España.

- 16.- Ripert George y Jeán Boulanger. Tratado de Derecho Civil Francés. Según el Tratado de Marcelo Planol. Tomo VI. Derechos Reales. Editorial La Ley. Buenos Aires, Argentina. 1965.
- 17.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1976.
- 18.- Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Vol. I. Cuarta Edición. Editorial Peus. Centro de Enseñanza y Publicaciones. Madrid, España. 1929.
- 19.- Valverde y Valverde, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Tomo II. Edición Tercera. Editorial Talleres Tipográficos Cuesta Valladolid. España. 1920.
- 20.- Diccionario Enciclopédico Omeba. Buenos Aires, Argentina. Tomo IV. Vol. III.
- 21.- Código Civil del Distrito Federal, de 1928, XXIX Edición. Editorial Porrúa. México. 1975.

- 22.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de --
Baja California. 1870. México. Imprenta dirigida por
José Batiza. Calle Alfaro Número 13.
- 23.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de --
Baja California. 1884. México. Imprenta de Francisco
Díaz de León. Calle Lerdo Número tres.
- 24.- Ley Federal de Derechos de Autor. México. Editorial
Porrúa. 1975.
- 25.- Ley de Navegación y Comercio Marítimo. México. Edito
rial Porrúa. 1975.