



24
473

Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

**"ESTUDIO SOCIO-JURIDICO DEL CONDOMINIO
EN MEXICO"**

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

HIGINIO MARTINEZ VAZQUEZ

MEXICO, D. F.

12152 1979



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.

I N D I C E

CAPITULO PRIMERO

ORIGEN DEL CONDOMINIO O PROPIEDAD HORIZONTAL

	Págs.
a) Antigüedad.....	1
b) Roma.....	7
c) Pueblos Germánicos.....	16
d) El Condominio en épocas posteriores	
a) Roma.....	16

CAPITULO SEGUNDO

EL CONDOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO

1.	Panorama Mundial.....	23
2.	Países Europeos.....	26
	a) España.....	26
	b) Francia.....	35
	c) Alemania.....	37
	d) Italia.....	44

	Págs.
3. Países de América.....	47
a) Estados Unidos.....	47
b) Argentina.....	48
c) Cuba.....	50
d) Brasil.....	51

CAPITULO TERCERO

EL CONDOMINIO EN MEXICO

1. Código Civil de 1870.....	58
2. Código Civil de 1884.....	58
3. Código Civil de 1928.....	63
4. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954.....	65
5. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distri to y Territorios Federales de 1972.....	66

CAPITULO CUARTO
ANALISIS DE LEYES MEXICANAS
DE CONDOMINIO

	Págs.
1. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954	70
2. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales de - - 1972.....	77
3. Legislación de Condominio en los Estados.....	85

CAPITULO QUINTO
SOCIOLOGIA URBANA

1. Crecimiento Demográfico.....	92
2. Servicio Público.....	114
3. Propiedad Privada.....	118
4. Función Social del Condominio.....	124
Conclusiones.....	133
Bibliografía.....	136

A P E N D I C E

Págs.

Ley sobre el Régimen de Propiedad - en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales de 1972.....	141
---	------------

INTRODUCCION

El objeto de esta tesis ESTUDIO SOCIO-JURIDICO DEL CONDOMINIO EN MEXICO, es el tratar de dar una breve visión sobre esta figura jurídica, tanto en el aspecto jurídico - como en el social.

Tomando en consideración lo anterior, en el aspecto jurídico se hace un estudio de la evolución que ha tenido el Condominio a través de la historia, haciendo breve - mención de la regulación jurídica en México mediante una - breve explicación de los artículos del Código Civil de - - 1870, 1884 y 1928, así como las leyes reglamentarias que - son: Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de -- los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954, y la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales de 1972. Ambas Leyes son reglamentarias del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal.

También se ve la posibilidad de que se pueda elaborar una Ley Federal del Condominio, para que su regulación y tratamiento jurídico fuese general.

Asimismo, con este trabajo se pretende deducir si realmente el Condominio puede ser la solución al problema de habitación, provocado por el creciente aumento de población, ya que este factor viene siendo un grave problema no sólo para nuestro país sino que lo es para otros países.

Así como también destacar la importancia que tienen los servicios públicos con relación al vivienda.

CAPITULO PRIMERO

ORIGEN DEL CONDOMINIO O PROPIEDAD HORIZONTAL

- a) **Antigüedad**
- b) **Roma**
- c) **Pueblos Germánicos**
- d) **El Condominio en épocas posteriores a Roma**

a) ANTIGUEDAD

El estudio de nuestro tema (1), en cuanto a su aspecto histórico, lo haré refiriendome en primer término a las antiguas civilizaciones, mencionando en forma breve -- las fuentes que se encuentran en los pueblos orientales, y que vienen a ser :

- a) Testimonio de algunos escritores de la -- época;
- b) Algunos documentos e inscripciones; y
- c) Los monumentos jurídicos: usos, costumbres y leyes.

La breve referencia de cada uno, se hará en el orden en que fueron enunciados.

TESTIMONIOS

Destacan como testimonios, los relatos de Homero - (Odisea XIX-594) y de Herodoto (Ha. II-148), en los que se habla como de cosa no extraña, de las construcciones sobre "lastricosolare" y de pisos superiores de las HABITACIONES. Esto fué, en Grecia y Egipto respectivamente.

DOCUMENTOS E INSCRIPCIONES

En Egipto encontramos un contrato "del año 19....- (sic) de Philadelphie, relativos a la división de una casa, en el que aparecen indicios claros de la Institución (pro-

(1) Notas al final de cada capítulo.

pliedad horizontal) que nos ocupa, el cual dice que:

...la mujer Neschons, hija de Teós, cuya madre es - Seteirban, dijo al pastophore de Amón, aspi del occidente - de Tebas Pat, hijo de Pchelchons, cuya madre es Neschnos; - hijo mio, tu me has dado (y mi corazón está satisfecho) el dinero de la mitad de mi casa construída cubierta, es decir, su parte oriental, y la mitad de su patio, casa de la que - yo he dado la otra mitad del lado occidente, a Panas, hijo de Pchelchons, cuya madre es Chelchons, mi hijo primogénito, tu hermano primogénito. Está en la parte norte de Tebas, en el cuartel de Wuan. Los vecinos de la casa entera y del lado donde te he dado la mitad son... Que tú salgas afuera -- por la puerta que se encuentra en medio de la casa, abajo, que tu subas por la escalera de la parte baja de la casa, a tu piso, que está arriba. Que tú participación en la construcción de la casa de abajo sea la mitad... Que tus construcciones (o lo que puedas construir) sobre los muros de - abajo, sea la mitad..." (2).

Según los autores Fernández y Granizo (3), "...el - documento más decisivo relativo a la propiedad horizontal - en las civilizaciones antiguas, es un acta de la época del rey Immeroum de Sippar (Caldea), del año 2,000 antes de J.C., que es relativa a la venta de una porción divisa en la planta baja de una casa, para taberna".

Ahora bien, respecto a este antecedente el autor A. Ventura Travezet y González (4), nos dice que "... el mismo se localiza en el Derecho Babilónico y que consta en un - - acta de la época del rey Immeroum de Sippar, 2,000 años antes de J. C., refiriéndose ésta a la venta de una porción - divisa de casa, citándose, además, la venta de una planta - baja (de casa), en la cual el vendedor se reservaba el piso de encima".

MONUMENTOS JURIDICOS

(usos, costumbres y leyes)

Respecto a estos monumentos existe el libro Siro-Romano que en su texto dice:

"Libro Siro-Romano, 98; Sit uiro domus inferior et alteri superior et debilis facta sit superior et momerit -- dominus inferioris dominum, superioris ut reficiat debilitatem domus eius, izque neglegat et non faciat, licet domino inferioris accersere fabros et impendere impensas quae requiruntur ad aedificacionem domun illius.

Et si sumptus feceret et aedifi cauerit eamusque ad mensiumquator exquo es quo sanata est debilitas domus inferioris impensas quas impendet pro ea domo superioricum usuris, dabit dominus domus superioris domino domuns inferioris quisanaut a debillitate sua si vero inferior debilis facta sit, simiter nonebit dominus domus inferioris, enimuero teneatur dominus domus superioris conferre ad Sanavas quae fiunt in substructione domus inferioris; si unus est dominus supra partem (dimidian) impensarum et si duo domini, duas partes, et sitres domini, tres partes.

Pedes emi, inferiores portant omnes habitationes.

Etiam muri mediil aedium a duabus partibus possidentibus debent" (5), que traducido quiere decir:

Libro Siro-Romano, 98: Si un varón tiene la casa inferior y otro la superior, y se debilita la superior y -- avisa el dueño de la inferior al dueño de la superior que --

subsane la debilidad de su casa, y éste se descuida y no lo hace, puede el dueño de la inferior contratar artesanos y hacer los gastos que se requieren para la edificación de -- aquella casa; y si hizo los gastos y la edificó, hasta un plazo de cuatro meses desde que se corrigió la debilidad de la casa, si el dueño de la casa superior no ha dado al dueño de la casa inferior los gastos que hizo, con intereses, pagará el dueño de la casa superior al dueño de la casa inferior que se corrigió de su debilidad. Pero si la casa inferior se debilita, de manera semejante avisará el dueño de la casa superior al dueño de la casa inferior para que reconstruya los muros de la casa inferior. Pero está obligado el dueño de la casa superior a contribuir a los gastos que se hacen en la cimentación de la casa inferior; si es uno el dueño de la superior, con la mitad de los gastos; y si dos dueños, con dos partes; y si son tres, con tres partes. Porque los soportes inferiores cargan todas las habitaciones.

También los muros medianeros de las casas deben ser reconstruidos por las partes-dos- que las poseen.

Asimismo, Fernández y Granizo (6) citan entre otras fuentes los edictos de los prefectos de Cesarea que, según Flattet, ponen de relieve la existencia de ésta propiedad en Palestina.

Otro monumento jurídico lo encontramos en el Talmud, en el cual en sus diversos pasajes se hallan indicios de que los hebreos conocían la Propiedad Horizontal.

En la obra "Derecho Hebrero a través de Biblia y el Talmud" (7), en el que el Talmud significa enseñanza, estudio. Además ésta palabra designa el conjunto de Mishnajot y de la Guemára que se relacionan, porque este conjunto forma el estudio completo de las leyes israelitas, ya que se ha visto que la Guemára es la compilación de los comentarios y sentencias que envuelven la Biblia como un glosario y que

son debidos a los amoraim. Luego, se tienen dos compilaciones de esta naturaleza: primeramente se ha redactado la colección de comentarios y sentencias de los amoraim de Palestina y de Jerusalén. Esta colección, reunida con la Mishná constituye el Talmud Jerusalemi o Talmud de Jerusalén. Más tarde se ha redactado la colección de comentarios y sentencias de los amoraim de Babilonia; la segunda colección reunida con la Mishná, constituye el Talmud de Babilonia.

Se habla de la propiedad horizontal a través de diversos pasajes del Talmud, y se llega a la conclusión de -- que los hebreos conocieron la propiedad horizontal, institución que algunas legislaciones modernas reconocen y que se va introduciendo, no sin dificultades en las leyes actuales. He ahí otro sistema de derecho que la cultura moderna debe a los Israelitas y que ya mereció la atención del Legislador en la Antigüedad.

En el tratado de Babá Metzia Perek X, encontramos una Mishná "El sentido técnico de la palabra Mishná está dado por la acepción gramatical del vocablo hebreo: Redoblamiento, acrecentamiento, ampliación; de shana, redoblar. -- Uno de los más célebres recopiladores de las sentencias de los doctores del Talmud, llamado Rabi Juda el Santo, ha creado la más vasta colección de fallos y opiniones que constituyen una ampliación, el Deuteronomio del Código Bíblico; así como el Deuteronomio es una ampliación y una recapitulación de todo el Pentateuco. Se da, entonces el nombre de Mishná a la recopilación, colección de Judá el Santo, como así también a casa pasaje de ésta recopilación, en el plural Mishnajot" (8).

Dice la Mishná: "Dos individuos tienen una casa, en la cual el piso inferior es de uno y el superior del otro; la casa se ha derrumbado y no se reconoce por los escombros, si provienen de piso inferior o superior. En este caso, dice la ley Talmúdica, los escombros son distribuidos entre los dos individuos, si hay piedras quebradas, y otras quedaron intactas, se puede algunas veces reconocer después la --

causa y el modo del derrumbe, si son la del piso superior o del piso inferior; se hará, entonces, la distribución, si - uno de los individuos reconoce una parte de sus piedras - - (que están intactas), las toma, y ellas le son contadas".

Otra Mishná dispone, refiriéndose a un caso de locación "Un individuo ha locado el piso superior de una casa; el techo se ha derrumbado; el propietario deberá reconstruir el techo para el locatario, pero no quiere hacerlo, en este caso el locatario se muda al piso inferior, donde permanece hasta que el propietario efectúa la reconstrucción del techo. Rabí José dice que en este caso el propietario dará - la armadura del techo y el locatario proporcionará la mezcla".

Leemos otra Mishná: "Dos individuos poseen una casa de dos pisos, en la que el inferior pertenece a uno y el superior al otro; la casa se ha derrumbado, el propietario del piso superior dice al otro: Reconstruye tú el piso inferior y yo reedificaré el superior; el otro no quiere hacerlo, en este caso el propietario del piso superior puede reconstruir el piso inferior y esperar, hasta que el otro - le haya reembolsado los gastos, antes de reconstruir el piso superior. Rabí Judá no aprueba esta idea; porque el -- propietario del piso superior, antes de reconstruir, habrá permanecido en el piso inferior que pertenece a aquél para quien el habrá anticipado el dinero necesario para reedificar su piso inferior; será entonces un acreedor de ésta y - permanecerá gratuitamente en su casa, lo que sembrará una - usura".

"Por consiguiente, es mejor para el propietario del piso superior reconstruir los dos pisos y luego irse al piso inferior (dejando el superior vacío), hasta que el otro le reembolse los gastos por el piso inferior" (9).

b) ROMA

Según el Lic. Raúl Lemus García (10), "en Roma el - Condominio era un derecho de propiedad que sobre un mismo - objeto tenían dos o más personas llamadas condóminos o co- propietarios. En otros términos es el dominio común que co- rresponde a varios sujetos sobre una misma cosa".

Con esto (11), "se puede pensar que en Roma ya se - conocía esta figura jurídica y así lo pensaron algunos tra- tadistas, que la propiedad horizontal de casas por pisos - era conocida de siempre, siendo algunos de los exponentes - de tal afirmación, entre otros, los siguientes: Muhlenbr- uch, Huschle, Scroter y Kuntze".

Los motivos para pensar en lo anterior y así emitir su opinión son muy diversos. O sea algunos parten de situa- ciones de hecho, como por ejemplo Dionisio de Halicarnaso - (12), que nos habla de: "dos, tres o más individuos que -- construían una casa con el acuerdo de adquirir cada uno un piso de la misma, o sea que esto viene a ser una situación de hecho".

Otra situación de hecho que se puede mencionar como interesante para nuestro tema, está representada por el - - gran crecimiento de Roma (ciudad), y que en opinión de Mas- chi (13), "se produce ya en el último siglo de la República; al punto que, según los datos manejados por dicho autor, -- llegó a haber 1,790-domus (casas que se desarrollaban prin- cipalmente en la superficie y que generalmente estaban des- tinadas a una familia) y 46,602-insulae (casas que se cons- truían en altura, siendo su destino el servir de vivienda a varias familias). Contrariamente a este autor, Rizzi, sitúa este aumento de población de Roma y el subsiguiente problema de su alojamiento, en la época del Imperio".

Un punto de apoyo a lo anterior, se encuentra en los textos de juristas romanos, en los que se demuestra -- que la propiedad de casas por pisos no era desconocida en Roma; destacándose los siguientes:

Ulpiano: (14) D. VIII; 4 comm. praed. 6.

"Si alguien transmite parte de una casa o de un -- fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si dividió el -- fundo en partes, y así prodiviso transmitió la parte, se -- le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo.

Lo mismo se puede decir de los edificios, si el -- dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso se tiene dos -- casas".

Ulpiano: (15) D. XXX; 2;13

"Pero si la casa estuviere dividida en varias partes, veamos si uno deberá ser puesto en posesión de una -- parte, o de toda la casa. Si la casa fuera tan grande, -- mediaran espacios entre la parte defectuosa y la que no -- tiene defectos, se ha de decir que se pone en posesión de aquella sola parte; pero si estuviere unida por la trabazón de los edificios de toda.

Y así será mejor decir, aún respecto a las casas -- espaciosas, que se ha de poner en posesión de aquella parte de la casa que está unida a la parte defectuosa.

Pero si se resintiera de vicio una pequeña parte -- de la casa, ¿Cómo se podrá decir que se ha de mandar que -- posea toda la casa, siendo grandísima, a aquel a quien no

se le diere caución por el daño que amenaza?.

Ulpiano: (16) D. XL II: 17 uti possidetis, 3 y 7.

"Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo - en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto "uti possidetis" puede ser utilizado por mí y por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie --cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta, sino aquel cuya casa estuviere sobre --tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto "uti possidetis", tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la ley del --arrendamiento".

A continuación, siguiendo con los textos romanos, --se señalan algunos de Pomponio...(17):

D. XLI; 1 pomp. ad. Sab. 28.

"Si el vecino hubiere edificado sobre tu pared dice Labeón y Sabino, que se hace propio de él lo que hubiere --edificado. Pero Próculo dice, que es tuyo propio, como se harfa tuyo lo que otro hubiere edificado en solar suyo; lo que es más verdadero".

D. VIII; 2;25 l-de serv. praed. urb.

"Si de tres casas situadas en lugar desigual, la de en medio prestará servidumbre a la superior, pero la inferior a ninguna lo prestará y por el dueño de la casa se hubiere levantado más alta la pared común, que hubiera entre la casa inferior y la de en medio, dice Sabino que con derecho lo tendrá más alta".

Si guiendo con los textos romanos se cita un texto - de Papiniano (18) que dice:

D. VIII; 2 de Serv. praed. urb. 36.

"Tenfa uno dos casas que tenfan un mismo techo, y - las legó a dos personas diferentes; dije porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada una; pero que no tenfan acción recíproca para prohibir - que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte.

No influye para nada que las casas se legasen a ambas puramente o a uno de los interesados bajo condición".

Todo lo expuesto anteriormente (datos de hecho y de derecho), no es aceptado por la doctrina científica con unanimidad como puntos justificativos de que en Roma se conociera la propiedad de casas por pisos u horizontal.

Así tenemos que Visco refiriéndose al texto de Pomponio, D. XLI; 1 Pom. ad. sab., 28, nos dice:

"Que solo se demuestra que el argumento era conocido por los juristas romanos, pero no se puede mantener la idea de que en Roma existiera tal situación, estimando que la exacta lectura de los indicados textos, aún cuando puedan delinear una posibilidad de propiedad dividida por planos, prueban que se refieren a divisiones verticales y no horizontales" (19).

Análogo es el criterio que siguen los profesores de la Universidad de Derecho de Cordova (Argentina), cuando hacen referencia al proyecto de Ley de Propiedad Horizontal de dicho país; y al haber hecho el estudio de la evolución histórica, "no admiten la posibilidad de que esta propiedad

podiera existir en el Derecho Romano, y para emitir tal opinión se basan en el principio "Superficie solo cedit", que convertía al superficiario en un simple concesionario del uso del edificio construido sobre él, no reconociéndole ningún derecho de propiedad sobre las construcciones" (20).

En el análisis que hace el tratadista Riccobono estima que "...en algunos de los textos que se citan se excluyen seguramente y siempre posesión y dominio separado sobre parte de un edificio, y en otros la partición de la casa se entiende en línea vertical.

Este mismo autor al referirse al texto de Pomponio, D. XL; i, Pomp. Ad. sab. 28 lo considera como un supuesto de servidumbre" (21).

A todo esto entonces surge la pregunta ¿La propiedad de casas divididas por pisos fue totalmente desconocida en Roma?

Los autores Fernández y Granizo consideran que no, y la explicación que dan es la siguiente: "...lo que acontece es, que ni se conoció desde un principio, ni tuvo nunca los caracteres ni la consideración jurídica que en la actualidad tiene" (22).

Esto da lugar a dos tipos de explicaciones que a continuación se exponen:

Primero.- La propiedad de casas divididas por pisos no se conoció de siempre en Roma: En Roma existieron dos principios que fueron:

"Semper enim superficies solo cedit" e "inaedificatio" y por virtud de ellos, quienes eran dueños del suelo -

lo era también de la superficie; en consecuencia, el edificio construido en terreno de otro, pasaba a ser propiedad del dueño del suelo.

Estos principios hacían imposible la existencia, al menos legal, de esta propiedad.

La derogación o modificación de ambos principios, al menos en parte, parece ser que tiene lugar con la aparición del llamado derecho de superficie que permite edificar en suelo ajeno y gozar de lo construido. Quedando con ello abierto el camino a la propiedad de casas por pisos, en cuanto no solo se puede construir en suelo ajeno, gozar y disponer de lo en él edificado, sino que también se puede construir un edificio perteneciendo los diferentes pisos del mismo a distintos dueños.

El derecho de superficie puede ser el principio de la propiedad horizontal y este derecho de superficie surge como una modificación del riguroso principio de la inseparabilidad de dominio, dando pie a que hubiera una tutela especial para las construcciones urbanas erigidas en terreno público, extendiéndose ésta a las que se hicieran sobre terreno privado.

Este derecho de superficie al principio tuvo un carácter personal pasando a ser después real, que según se ve, comienza por obra del pretor.

Algunos autores piensan que éste cambio sucedió en los últimos tiempos de la República. Pero parece ser que el derecho de superficie y la concesión de una "actio in rem" al superficiario no tiene lugar hasta el derecho Justiniano.

La conclusión que nos dan los autores citados (Fernández y Granizo), es la siguiente:

"La llamada propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal, pudo perfectamente ser construída en Roma desde el momento en que el derecho de superficie se constituyó como derecho real, lo que parece ser no tuvo lugar -- hasta los últimos tiempos del período clásico, o como es más probable, en el Derecho Justiniano".

Segundo.- La existencia de casas divididas por pisos no implicó en Roma el reconocimiento y regulación legal de ésta figura.

En Roma existieron situaciones de "facto" (hecho) que ofrecían la apariencia de ésta situación, Vg. los insulae (donde vivían varias familias), pero sin implicar regulación jurídica alguna, pues los textos romanos mencionados sólo pueden ser una posibilidad o apariencia de la propiedad horizontal ya que, bien se pueden referir a divisiones verticales y no horizontales, a edificios separados, a nuevas construcciones en las que un muro es apoyado en el del vecino, etc., pues estos textos en su mayoría son relativos a la servidumbre, o al ejercicio del interdicto "uti possidetis".

Pues bien, el Lic. Raúl Lemus García (23), ve desde otro punto de vista a la propiedad horizontal (condominio) en la época romana y nos dice que "en el condominio - cada uno de los condóminos tiene una parte indivisa y abstracta sobre el objeto y el derecho de uno se ve limitado por el de los otros, de tal manera que no puede alterar la substancia o el estado que guarda la cosa, ni disponer de ella, sin consentimiento de los demás copropietarios. En la época clásica, mediante el ius prohibendi (dig. VIII, 2, 27, 1) cualquiera de los condóminos se podía oponer a los actos de disposición o innovación del objeto, ya que Justiniano permitió que los condóminos dispusiesen de la cosa - por mayoría, teniendo como base el valor de las porciones (Dig. XXXIX, 3, 10)".

El condominio constituye en la época romana una -- modalidad de la propiedad, de naturaleza temporal y acci--

tal por regla general; en tal virtud el derecho otorga a los copropietarios la actio communi dividundo para poner fin a la indivisión y pedir la adjudicación de la porción que les corresponda. Utilizándose la actio communi dividundo también para lograr el reparto de los frutos comunes.

Hubo también principios específicos que regulaban el condominio de los esclavos y las tumbas familiares.

Tratándose de éstas, el estado de indivisión era legalmente obligatorio (Cód. III, 44, 4).

Respecto al condominio de esclavos el primitivo derecho reputaba al condómino dueño del todo; de tal forma que cualquiera de los propietarios del esclavo podía manumitirlo.

En el derecho clásico la solución fue diversa, la manumisión del esclavo por uno de los condóminos, por efecto del ius ad crescendi, aumenta la parte de los otros dueños.

Ahora bien otro maestro, el Dr. Guillermo Floris - Argadant (24) respecto del condominio, solo nos habla de este en la copropiedad y dice: "Si varias personas tienen un derecho de propiedad y sobre un sólo objeto, cada una de ellas era propietaria de una cuota ideal. Tales situaciones podían surgir por contrato, por ejemplo; un contrato de sociedad, a consecuencia de una herencia indivisa, por legado o por alguna división, por commixtio accidental de granos, etc., por confusio accidental de líquidos o por algunas causas más. Ningún copropietario podía alegar en un caso que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón se dice que las cuotas eran "ideales", y no "materiales".

En cuanto a su cuota ideal, empero, cada copropietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como -

quisiera (sin que existiera un derecho del tanto al respecto, como actualmente lo regula nuestro Código Civil).

En caso de duda sobre el valor de las cuotas, se presume que éstas eran iguales.

¿Pero cuál era el derecho de cada copropietario, no respecto de su cuota, sino en relación con el objeto común?

Este podía utilizarlo, pero siempre en una forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también. Además, - cada copropietario podía hacer las reparaciones necesarias y reclamar luego un reembolso proporcional a los demás.

En cambio, las modificaciones, o inclusive, mejoras del objeto sólo podían hacerse con unánime consentimiento de los copropietarios; aquí la mayoría no obligaba a la minoría.

En caso de despojo o perturbación del derecho de propiedad, o de la posesión de terceros o por alguno de los copropietarios; cada uno de éstos podía ejercer en forma independiente la acción que procediese.

En sus relaciones mutuas los copropietarios respondían por la culpa in concreto, es decir, no por una conducta que hubiera sido la típica de aquél abstracto bonus paterfamilias, que tantas veces encontramos en el derecho romano, sino por una conducta de un grado igual de cuidado al que solía mostrar en sus demás negocios.

Es evidente que la copropiedad fácilmente se torna - en fuente de pleitos, lo que explica que el derecho romano - no la viera con muy buenos ojos. Cada copropietario podía - poner fin a la copropiedad, pidiendo su división mediante la actio communi dividundo.

Para obtener este resultado, por tanto, bastaba la voluntad de uno contra todos.

De la exposición del Dr. Guillermo Floris Margadant podemos concluir que, en cierta forma la copropiedad se regulaba como se regula actualmente en nuestro Código Civil - pero con ciertas diferencias, y cuya figura jurídica tiene semejanza con el condominio en cuanto a ciertas características.

c) PUEBLOS GERMANICOS

En estos pueblos fué desconocido de hecho el principio de la accesión, pero hubo un principio que fué considerado fundamental, el cual se transcribe a continuación: -- "PRINCIPIO DEL TRABAJO.- Todo lo que es producto del trabajo no puede ser absorbido por el propietario del suelo; por tanto, la construcción o plantación que surge del suelo no es necesariamente del suelo mismo sino de quien a construído o plantado" (25).

Con base en éste principio, la separación de la propiedad del suelo del de la superficie si fué admitida en -- los pueblos germánicos, siendo más fácil reconocer una propiedad distinta por pisos (sin el recurso de los expedientes que en el Derecho Romano eran indispensables para la -- existencia del derecho de accesión).

d) EL CONDOMINIO EN EPOCAS POSTERIORES A ROMA

Hernán Racciatti (26) nos dice que "es en la Edad - Media la época en que la institución surge claramente y con

caracteres perfectamente definidos.

Pues muchas ordenanzas de esos tiempos, coutumes de la antigua Francia o statuti de ciudades italianas, comienzan a perfilar el sistema.

Los recintos amurallados de las ciudad, el mar y -- montañas limitativos de la extensión de poblaciones oceánicas, al constituir una valla infranqueable a su crecimiento horizontal dieron lugar a la expansión vertical".

Respecto de ello dice Huber (27), citado por Racciat_i, justificando la división por pisos, que "...hay casas que por ser ya estrechas no se pueden partir de arriba a -- abajo, de manera que en tales casos se hace necesario seguir las inspiraciones de la ley que quiere que las casas se dividan de una manera que produzca perjuicio" y explica el origen de la partición de construcción en esta forma, diciendo que ella comenzó en el occidente de Europa sobre casas de -- madera, que se consideraban cosas muebles, extendiéndose -- luego a las fabricadas con piedras, para facilitar la división de edificios estrechos. Y según lo que revelan las -- costumbres de Auxerre de 1561, Orléans, Montargis, Berry, -- Bretaña, Bourbonnais, París y Clermont-Ferrand, etc., se -- llegó no sólo a la división por pisos o departamentos, sino a admitir también el parcelamiento por habitaciones.

Pero el sistema alcanzó su máxima expresión en Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen, Rennes y sobre todo en Grenoble, que fué el centro de su mayor florecimiento.

En Rennes la división horizontal tuvo su causa principal en un incendio de grandes proporciones que se produjo en 1720, de tal magnitud que el fuego destruyó más de 850 -- casas, por lo cual cerca de 8,000 personas necesitaron nuevas viviendas.

Obligados a levantar sus inmuebles según un plano trazado por el urbanista Gabriel, arquitecto real, en el espacio primitivo, disminuido por el ensanchamiento de calles públicas y a fin de ahorrarse gastos y tiempo, los interesados se agruparon en comunidades de tres o cuatro familias, levantando edificios altos que luego dividieron en pisos o departamentos.

Los resultados obtenidos fueron tan favorables que el sistema subsistió y se extendió especialmente respecto a bienes pertenecientes a un sólo dueño divididos por testamento o en particiones hereditarias.

En Grenoble, su origen se debió a distintas causas, que pueden clasificarse en dos principales:

- 1) El hecho de ser Grenoble una ciudad de poca superficie encerrada entre murallas, determinó su crecimiento en altura.
- 2) La costumbre difundida en el Delfinado, del llamado contrato de albergue, que era una especie de arriendo enfitéutico.

El albergador seguía conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil, no pudiendo éste último llegar a adquirir por prescripción.

Pero con la Revolución Francesa y la Ley del 17 de Julio de 1793, se confirió a los albergatarios la propiedad de las casas arrendadas, reuniéndose así en dos titulares - un mismo dominio.

La transformación de la ciudad no llegó a suprimir ese antiguo uso, que igual que en Rennes dió excelentes resultados, y muchas construcciones nuevas se siguieron divi-

diendo como las antiguas, pues tanto quienes las construyen para vivir como quienes lo hacen para lucrar, encuentran que es más fácil y barato realizarlas divididas por pisos o departamentos que en una sola unidad.

De los datos que presenta la administración de -- contribuciones directas, resulta que en 1888 había en Gre noble 4.190 propiedades edificadas repartidas, a consecuencia de su división, en 6.494 números de orden que representaban las diferentes parcelas de esas propiedades.

En aquel momento algunas casas tenían treinta o -- cuarenta dueños, Se cita una en la calle de Four, que se hallaba dividida entre ochenta propietarios.

Además de Francia, la división horizontal de la -- propiedad fué conocida desde antiguo en otros países, especialmente en Italia y España. Respecto del primero de los mencionados, se suelen citar los statuti de la ciudad de Milán, que reglamentaban, particularmente uno de ellos, sino la copropiedad horizontal en sí, las obligaciones de los condueños relativas a la conservación del techo, del suelo y en general de todos los bienes inherentes a cada -- una de las propiedades consideradas independientes y exclusivas.

En España, la propiedad por pisos parece haber te nido su origen en el siglo XVII.

En 1831 ya ESCRICHE, en su conocido Diccionario, se refiere a casos de división de ésta especie sentando reglas que luego inspirarían al propio Código Civil espa ñol.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO PRIMERO

- 2) Dato citado por:
FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español.
2a. Ed. Editorial Revista Derecho Privado
Pág. 91
- 3) **Ibidem.**
Pág. 92
- 4) **TRAVEZET Y GONZALEZ A. VENTURA**
Derecho de Propiedad Horizontal
2a. Ed.- Bosch, Casa Editorial "Barcelona"
Pág. 11
- 5) **Ibidem.**
Pág. 92
- 6) **Ibidem.**
Pág. 93
- 7) **DR. GOLDSTEIN MATEO**
Derecho Hebrero a través de la Biblia
y el Talmud.
Editorial Atalaya, Buenos Aires.
Pág. 49
- 8) **Ibidem.**
Pág. 47

- 9) **Ibidem.**
Pág. 370 y 371
- 10) **DR. LEMUS GARCIA RAUL**
Derecho Romano (Personas-Bienes-Sucesiones)
Editorial LIMSA-1964.
Pág. 181 y 182
- 11) **FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN**
Obra Citada.
Pág. 95
- 12) **Ibidem.**
Pág. 96
- 13) **Autor citado por:**
FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra citada.
Pág. 96
- 14) **Ibidem.**
Pág. 97
- 15) **Ibid.**
Pág. 98
- 16) **Ibid.**
Pág. 98 y 99
- 17) **Ibid.**
Pág. 100
- 18) **Ibid.**
Pág. 101

- 19) Autor citado por:
FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra Citada.
Pág. 102
- 20) Dato citado por:
FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra Citada.
Pág. 102
- 21) Autor citado por:
FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra Citada.
Pág. 102
- 22) Ibidem.
Pág. 104, 105 y 106
- 23) DR. LEMUS GARCIA RAUL
Obra Citada.
Pág. 181 y 182
- 24) DR. FLORIS MARGADANT GUILLERMO
Derecho Romano
Editorial ESFINGE, S. A.- 4a. Ed.
Pág. 252 y 253
- 25) FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra Citada.
Pág. 108
- 26) RACIATTI HERNAN
Propiedad por Pisos o por Departamentos 2a. Ed.
Roque de Palma Editor, Buenos Aires 1958.
Pág. 7
- 27) Ibidem.
Pág. 7 y 8

CAPITULO SEGUNDO

EL CONDOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO

1. Panorama Mundial

2. Países Europeos

a. España

b. Francia

c. Alemania

d. Italia

3. Países de América

a. Estados Unidos

b. Argentina

c. Cuba

d. Brasil

I. PANORAMA MUNDIAL.

En la época contemporánea pueden distinguirse dos grupos de legislaciones en lo que a la regulación de la Propiedad Horizontal se refiere y que son:

1. Legislaciones que admiten la propiedad de -- casas por pisos (1). Dentro de este grupo se catalogan la -- mayoría de los ordenamientos jurídicos vigentes, entre los cuales se citan a continuación los siguientes:

PAIS	ORDENAMIENTO JURIDICO
Argentina	Ley número 13.512, de 13 de octubre de 1948.
Austria	Ley Federal de 8 de julio de 1948.
Bélgica	Ley de 8 de julio de 1924.
Bolivia	Ley de 30 de diciembre de 1949.
Brasil	Ley de 16 de diciembre de 1964, modificada por otra de 29 de noviembre de -- 1965. Esta ley no ha sido incorporada -- al Código Civil brasileño. Ofrece como peculiaridad, que no sólo reglamenta la propiedad horizontal, sino también lo -- que en España suelen llamarse "zonas -- residenciales" y "urbanizaciones".
Colombia	Ley de 30 de noviembre de 1948.
Chile	Ley número 6.071, de 11 de agosto de -- 1937.

Egipto	Artículos 856 a 869 del Código Civil. (Este Código, aunque promulgado el 14 de junio de 1948, en época del rey Farouk, parece estar aún vigente).
Francia	Ley de 10 de julio de 1965, modificada - por leyes de 23 de diciembre de 1966 y 3 de enero de 1967, así como decreto de 17 de marzo de 1967.
Guatemala	Ley de 10 de octubre de 1959.
Holanda	Leyes de 20 de diciembre de 1951, 11 de agosto y 27 de septiembre de 1952.
Italia	R.D.C., de 15 de enero de 1934, convertido en ley de 10 de enero de 1935 y Real Decreto de 30 de marzo de 1942, incorporando al Código Civil los artículos 1.117 a 1.138 .
Líbano	Ley de 24 de diciembre de 1962, dicha ley introdujo la propiedad horizontal en el derecho libanés, estando principalmente inspirada en la francesa de 28 de junio de 1938 al igual que el Código Civil egipcio.
Marruecos	Ley de 19 de febrero de 1948 (B.O. 343). Esta Ley, regula el llamado "Estatuto de Copropiedad de Inmuebles Divididos por Fracciones, Departamentos o Pisos".
México	Ley de 2 de diciembre de 1954, completan do el Artículo 951 del Código Civil.
Perú	Código Civil Artículo 855 a 857.
Portugal	Código Civil de 1º de junio de 1967, - - Artículos 1.414 a 1.438.

Suecia	Leyes de 25 de noviembre de 1931 y 19 de junio de 1942.
Suiza	Artículos 712.- a) al 712.- t) del Código Civil.
Uruguay	Ley número 10.571, de 25 de junio de - - 1946.
Venezuela	Ley de 15 de septiembre de 1958.

2. Legislaciones que la admiten tácitamente (2); entre estas legislaciones se citan a:

- a) Estados Unidos.- del cual se hablará brevemente más adelante.
- b) Inglaterra.- si bien en este país la figura específica de la propiedad de casas por pisos no existe, se admite de manera tácita como un remedio impuesto por las condiciones de la propiedad inmobiliaria de dicho país.

Así se permite la concesión del suelo, mediante un contrato que tiene el carácter de un arrendamiento a largo plazo, abonándose un canon, generalmente no rescatable.

Dicho plazo suele ser de noventa y nueve años el período de concesión, aunque por una Ley de 1926, se haya fijado novecientos noventa y nueve años.

- c) Japón.- Se admite implícitamente esta figura a través de una ley de 24 de febrero de 1889, que regulaba el derecho de superficie. Ahora bien, a continuación se expondrá una visión general y breve acerca de algunos países en cuanto a la propiedad horizontal, ya que, lo anterior solo fué un breve panorama del como está regulado esta figura en algunas legislaciones.

2. PAISES EUROPEOS

a) España (Legislación)

La legislación española siguió el siguiente orden cronológico en cuanto a la regulación de la Propiedad Horizontal:

CODIGO CIVIL

a) Proyecto del Código Civil de 1851. Artículo 521. "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deban contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

Las paredes maestras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios, - en proporción al valor de su piso.

Cada propietario costeará el suelo de su piso; - el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

La escalera que desde el portal conduce al piso - primero, se costeará a prorrata entre todos excepto el - dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto los dueños de - los pisos bajo y primero, y así sucesivamente ". Texto - que tomaron nuestros Códigos Civiles de 70 y 84.

b) Código Civil. Artículo 396.

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deben contribuir a las -

obras necesarias y no existe pacto expreso sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

- 1a. Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.
- 2a. Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía -- comunes a todos, se costearán a prorrata -- por todos los propietarios.
- 3a. La escalera que, desde el portal, conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".

c) Código Civil después de la Ley de 26 de octubre de 1939.- Artículo 396.

"Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, - cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él y, además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute - tales como el suelo, fundaciones, pasos, sótanos, muros, - fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales.

Los gastos de reparación y conservación de los -- elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esa misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos -- comunes del edificio serán satisfechos, también salvo -- pacto, a prorrata por todos los interesados, según el va lor de su parte privativa, y esa misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos co munes del edificio sólo es enajenable, gravable o embar gable por terceros, conjuntamente con la parte determina da privativa de la que es anejo (ver página 31) insepa rable.

Si el propietario de un piso o parte de él, sus ceptible de aprovechamiento independiente, tratase de - venderlo, deberá comunicarlo con expresión del precio a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición - si dentro de los diez días siguientes al de la notifica ción formal del aviso comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir.

En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquellas fuesen iguales, será preferido en propieta rio del piso o parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será po testativo del vendedor realizar la venta con cualquiera - de los oferentes.

Ningún propietario podrá variar, esencialmente el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de - la mayoría de los interesados".

PROYECCION DE LA PROPIEDAD DE CASAS POR
PISOS EN LA LEY HIPOTECARIA. (4)

a) Ley de 8 de Febrero de 1861.- Art. 8°.
"Se considerarán como una sola finca para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un sólo número ...Tercero. Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en proporciones señaladas habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno".

b) Reglamento Hipotecario.- Art. 57.
"Se inscribirá bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, ...2a.- Toda finca urbana dentro de un poblado, aunque se hallen determinados los pisos, - habitaciones o piezas de la misma".

c) Ley de 16 de Diciembre de 1909.- Art. 8°.
"Se considerarán como una sola finca para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un sólo número ...Tercero. Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en proporciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno".

d) Ley de 16 de Diciembre de 1909, después de la reforma de 26 de Octubre de 1939.- Art. 8°
"Se considerarán como una sola finca, para el efecto de su inscripción en el Registro bajo un sólo número... Tercero. Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

Sin embargo, aparte de la inscripción anterior, se podrá inscribir, como fincas independientes, los diferentes pisos o partes de pisos susceptibles de aprovechamiento exclusivo en un edificio ya construído o cuya construcción esté ya comenzada o meramente proyectada, cuando pertenezcan o hayan de pertenecer separadamente en dominio pleno o menos pleno a personas distintas, pero haciéndose siempre

constar en dichas inscripciones el condominio que como anejo inseparable corresponde a cada titular de aquellos sobre los elementos comunes del edificio, señalados en el artículo 396 del Código Civil. La enajenación, gravamen o embargo de dicho condominio sólo podrá tener lugar con juntamente con el dominio del piso o parte independiente de él, a que se refiere la inscripción".

Artículo 107.- Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que a continuación se expresan:

"... 11.- Los edificios y los pisos o partes de dependiente de ellos, susceptibles de aprovechamiento independiente, cuya construcción esté terminada, comenzada o meramente proyectada, siempre que el constituyente de la hipoteca tenga ya adquiridos debidamente sus derechos sobre el solar o sobre el elemento edificable resultante; alcanzando, en su caso, la hipoteca o la copropiedad aneja o inseparable sobre las partes comunes del edificio expresadas en el párrafo 1º. del artículo 396 del Código Civil."

e) Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1946.- Art. 8º.

"...Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: ...Tercero.- Las fincas urbanas y los edificios, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno".

"No obstante, podrán inscribirse también como fincas independientes los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separado de un mismo edificio, -- cuya construcción esté concluida o por lo menos comenzada y pertenezcan o estén destinados a pertenecer a diferentes dueños, haciéndose constar en dichas inscripciones -- con referencia a la inscripción principal, el condominio como anejo inseparable de su derecho corresponde a cada titular sobre los elementos comunes del edificio a que se refiere el Artículo 396 del Código Civil".

"En las inscripciones de esta clase se expresará el valor de la parte privativa de cada propietario en relación con el valor total del inmueble, a los efectos de la distribución de beneficios y cargas".

"En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados, así como aquellos pactos que, permitidos por el propio artículo 396 del Código Civil modifiquen el ejercicio o contenido de los derechos reales a que el expresado artículo se refiere".

Artículo 107.- II.- "Los pisos o partes determinadas de ellos, susceptibles de aprovechamiento independiente, inscritos como fincas especiales con arreglo al Artículo 8° de ésta Ley, alcanzando la hipoteca a la copropiedad aneja e inseparable sobre las partes comunes del edificio expresadas en el artículo 396 del Código Civil".

A N E J O S

El término ANEJO o ANEJOS es empleado por la Ley de 21 de Julio de 1960 en diversos preceptos. Así, lo vemos utilizado, en el Artículo 396 fracción II y 401 Fracción II del Código Civil.

Más, ¿Qué se entiende por Anejo?

Según el Diccionario de la Lengua, ANEJO, significa tanto como "unido, agregado, dependiente, accesorio".

De interés también para perfilar este concepto es el que nos da el Derecho Canónico, que considera como tal una iglesia segregada de otra mayor".

Pues bien, si proyectamos estos significados sobre la Ley de 21 de Julio de 1960 tendremos:

1. Que los ANEJOS son ACCESORIOS de la cosa principal.
2. Que forman parte integrante de la misma a cuyos fines sirven.
3. Que se encuentran SEGREGADOS de la cosa principal; y
4. Que a tales efectos se entenderá por cosa principal los pisos, locales y parte de piso susceptibles de aprovechamiento independiente.

Si analizamos los preceptos citados y que se emplea el término Anejo vemos, que lo conducen a los elementos comunes (Artículos 396 fracción II y 401 fracción II del Código Civil).

Los autores Fernández-Granizo (5) nos dicen que la Ley considera a este tipo de Anejos en los que están integrados por todas las cosas o elementos comunes que tienen esta consideración, en relación con las partes privativas, y otros representados por ciertas cosas privativas.

Los Artículos 396 fracción II y 401 fracción II del Código Civil conducen el concepto de Anejos a todos los elementos comunes, considerándose como accesorios de la cosa principal, que es el piso o pisos y los locales.

Así, en el primero de los citados preceptos se establece: "Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división, y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas, juntamente con la parte determinada privativa de la que son Anejo inseparable".

A su vez, el artículo 401 fracción II nos dice - " si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan , a solicitud de cualquiera de los comuneros, - la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales, independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista en el artículo 396".

En ambos preceptos, por tanto, los anejos son -- simples accesorios de la cosa principal a la que se encuentran unidos "inseparablemente", sirviendo para "su adecuado uso y disfrute" teniendo la consideración de -- cosa principal, como se ha dicho, "los pisos, locales y partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente".

Ahora bien, pasando a otro aspecto "La evolución histórica de la propiedad horizontal o de casas por pisos en España, ha seguido los mismos o parecidos pasos que - en las antiguas civilizaciones. No dudamos que tanto en - la España primitiva como en la musulmana, pudieron existir perfectamente estas situaciones de hecho, que constituyen el remoto antecedente de la institución que estamos contemplando" (6).

La mayoría de los autores españoles afirman que aquí, la propiedad de edificios divididos en pisos tienen larga tradición y manifestaciones muy repetidas, Sin embargo, no todos están acordes de como tuvo su principio este sistema. Para algunos se originaba por la adición de pisos que se hacía a una casa, o bien, que debido a la mala planeación que tuvieron las ciudades españolas y en especial a los desniveles que en sus calles surgieron, la gente se veía obligada a construir sus casas una sobre otra, con lo que podían tener entradas independientes hasta por calles distintas.

En algunas regiones para determinar a quien pertenecía alguna parte, tenían un viejo aforismo que decía:

"La pared y el tejado del que los toca, el suelo de quién los pisa y la escalera del que la sube".

Lo cierto es que desde el siglo pasado, esta institución era muy conocida y tenemos la prueba de que en el Diccionario Escriche al definir la palabra edificio, se hace una especial referencia a una reglamentación más amplia de la propiedad por pisos; definición que más tarde había de basarse uno de los Códigos Civiles.

Fuentes Lojo (7) nos dice que esta institución aparece extendida en algunas ciudades españolas y nos comenta; "El laudable deseo de tener casa propia, muy general aquí, entre los artesanos de todas clases, se realizaba con la adquisición de un piso".

Más adelante, prosigue diciéndonos; "Consta en Archivo que en el último tercio del siglo XVIII, ya se vendían, se permutaban y se hacían".

El proyecto del Código Civil de 1851, en su artículo 521, reproduce el artículo 664 del Código Napoleónico, según nos comenta en su obra Don Florencio García Goyena.

El Código Civil de 1889, reprodujo literalmente el artículo 521 del proyecto anterior en su artículo 396, concordando con el 664 del Código Francés, 562 del Italiano y 2335 del Portugués.

Lo importante de este artículo fué su colocación en el cuerpo civil, pues al proyecto de 1851 lo colocaba en el capítulo II, sección IV, denominado de la Servidumbre Medianería, al igual que el Código Francés Napoleónico, y en cambio el Código de 1889 lo coloca en el capítulo de Copropiedad, título III de la Comunidad de Bienes.

Esto sucedió debido a que los legisladores españoles consideraban a la propiedad por pisos, como una simple comunidad de bienes pro-indiviso y que por lo tanto, podía prosperar la acción comunitativa, si alguno de los propietarios la ejercía.

b) Francia

La división de casas por pisos, existió también pero en menor grado, en otras ciudades y regiones francesas. Y precisamente por el incremento que este régimen de propiedad tuvo, los legisladores napoleónicos lo incluyeron en el artículo 664 del Código Civil de 1804, que se limitaba a decir: " Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y la reconstrucción, deberán ser hechas como sigue:

a. Las paredes maestras y el techo, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece; y

b. Cada propietario costeará el suelo de su piso. El propietario del primer piso costeará la escalera que conduce al mismo, el propietario del segundo piso costeará a partir del primero la escalera que conduce al suyo y así sucesivamente".

Este artículo sirvió de base a la mayoría de legislaciones extranjeras posteriores a este Código Civil, que lo incluyeron en sus respectivos Códigos.

Es indudable que este artículo era insuficiente y rudimentario para las necesidades y desarrollo desmedido

de este régimen de propiedad, y fué necesario un proyecto de ley, hecho por la Sociedad de Estudios Legislativos de Francia, que presidían Colfn y Capitant, aprobado el 28 - de Junio de 1938 para reglamentar esta institución. Esta Ley a su vez ha sido modificado por otras hasta llegar a la última reforma de 1959 en la que se declaró derogado - el artículo 664 del Código Civil. Esta legislación actual no es aplicable a todo el país sino únicamente a los departamentos de Mosela, Alto Rhin y Bajo Rhin. Comprende además el Condominio, la regulación de Sociedades Constructoras y de aquellas que adquieran inmuebles y que tengan por fin dividir en fracciones estas, para atribuirse los a socios, ya sea en propiedad o en usufructo.

Nos dice esta ley que en caso de que no exista - título en contra, se considerará que todos los titulares serán copropietarios del suelo y de las partes comunes del edificio, de los que podrán disfrutar libremente, con la condición de contribuir a los gastos de conservación. Deberán constituir un Sindicato, que agrupe a los propietarios y nombrar un Síndico o Representante, para - actuar ante las Autoridades.

La Administración deberá apegarse al Reglamento de Copropietarios que deberá ser previamente aceptado por todos los interesados.

Lo que no esté previsto en el Reglamento, deberá ser sometido al Sindicato de copropietarios para su aceptación.

c) Alemania

Es en la segunda mitad del siglo XVI cuando comienza en realidad a abrirse camino la posibilidad de la propiedad dividida de los pisos de un mismo edificio, según criterio de diversos autores, principalmente del siglo XVII entre los cuales destacan: Merlinus Borquin, Buratus y el Cardenal Lucca, para quienes la posibilidad de una propiedad dividida de los pisos de una casa comienza en dicha época.

Es así que encontramos manifestaciones de esta figura en ciertos derechos municipales y territoriales, como los de Renania, Baviera y Wurtemberg, de los siglos XVI y XVII, en los cuales, los diferentes pisos de una casa, e incluso las habitaciones aisladas o sótanos, podían ser propiedad de diferentes personas a las que pertenecían en común las escaleras, buhardillas y cimientos (8).

Pero también se puede ver como nos lo dice la Lic. Ana María Salazar Sánchez (9) en su tesis profesional, que: "El Código Civil alemán distingue pulcramente entre comunidad (Gemeinschaft) o situación jurídica que tiene lugar cuando un derecho corresponde a varios en común (Arts. 741 a 758), y la copropiedad (Miteigentum) que no es sino la idea de una comunidad referida al derecho de dominio (Arts. 1008 a 1011). En otras palabras, en derecho alemán, comunidad es cotitularidad de cualquier derecho, en tanto que copropiedad es la cotitularidad del derecho de propiedad. Esto es, comunidad y copropiedad se hallan en la misma relación que el género y la especie, y por consiguiente, las normas de la comunidad en general, son aplicables a la copropiedad en tanto no estén modificadas por disposiciones especiales".

Independientemente de lo anterior se puede afirmar, que a partir del siglo XII hay en las ciudades ale

nas, el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones, con variada nomenclatura, que era una división efectiva del derecho de propiedad. Contra esta especie de propiedad, combatieron fuertemente el concepto romano de propiedad, las leyes hipotecarias y las codificaciones prusianas, sajonas y austriacas que se negaron a conocerla.

En consecuencia, se produjo una discusión, originándose una verdadera contienda entre autores romanistas germanistas durante el siglo XIX.

Antes de que apareciera el primer proyecto del Código Civil Alemán, en febrero de 1888, publicó Kuntze una célebre monografía sobre la propiedad de pisos que, partiendo de la existencia de esta situación jurídica en la parte sur del Imperio, así en Sajonia, Massan, Hesse, etc., desenvuelve los más elevados principios de la Filosofía del Derecho Privado sobre los que puede apoyarse la citada discusión.

Sin embargo, esta institución como se dijo al principio floreció en algunas ciudades como Baviera, Renania, etc., hasta el año 1900 en que el Código Civil alemán la prohibió.

Este Código rompió violentamente con los precedentes germánicos y en su artículo 93, después de definir las partes integrantes de una casa, añadiendo en su artículo 94 que: "Son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios".

Ni aún al regular el derecho de superficie dejó hueco para colocar, como derecho real independiente la propiedad de un piso o habitación, por el contrario cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1014 que dice: "La restricción del derecho de superficie de una

parte de los edificios, particularmente a un sólo piso, - es inadmisibles". Esta misma redacción fué conservada en la ordenanza de 14 de enero de 1919.

Esta situación debido al auge del condominio en otros países, no pudo mantenerse y es así como el 14 de marzo de 1951 se promulgó la "Ley de Propiedad de la Vivienda", con lo que Alemania aceptó dentro de su legislación esta institución, quedando derogada la anterior Ley que la prohibía.

Con esto se ha ayudado a la construcción de nuevas viviendas, que al amparo de esta Ley, le ha sido permitido resolver el problema habitacional.

Las principales características de esta Ley son las siguientes:

Surge a la vida jurídica por contrato entre los copropietarios del inmueble, o bien por división del propietario único. Las relaciones entre los copropietarios se regula contractualmente, y los convenios que éstos celebren por unanimidad deben ser inscritos en el Libro Registro, para que puedan tener efectividad para los terceros. El propietario tiene el uso exclusivo de su propiedad y el uso de las partes comunes, en forma tal, que no cause perjuicios a los demás.

Tiene la obligación de pagar una cuota para los gastos de mantenimiento y reparación del inmueble, ésta deberá fijarse por escrito en el Libro Registro. Posibilidad de exigir la venta forzosa en subasta pública de la parte del copropietario que no pague su cuota. Podrán los propietarios de viviendas, reglamentar ellos mismos su administración, con la salvedad de que tendrán que nombrar un administrador y si fuera necesario un Consejo de Administración.

La administración deberá de convocar a reunión, - cuando menos una vez al año y los acuerdos deberán ser tomados de ella, o en su defecto, deberán de otorgar los propietarios su aprobación por escrito.

El administrador, tiene entre otras, la facultad de presentar reclamaciones judiciales y extrajudiciales cuando éstas sean de presentar anualmente un plan económico de gastos y fijar cuotas correspondientes a cada parte.

Esta legislación contiene dos prohibiciones para los copropietarios:

a. La de pedir la disolución de la comunidad salvo el caso de destrucción total o parcial del edificio en más de la mitad de su valor, sin obligación de reconstruirlo y,

b. La de enajenar, en principio, la propiedad privada de cada propietario sin la aprobación de los demás, desde luego que sólo podrá negarse esta autorización por motivos graves o en caso de pacto.

La naturaleza jurídica de esta legislación, se desprende de la división que hace de esta figura en dos instituciones que son:

1. El derecho de propiedad, sobre la vivienda o local, y
2. El derecho de aprovechamiento de los bienes comunes (10).

En otras palabras como dicen Martfín-Granizo (11)

en forma más amplia "La legislación alemana siempre ha admitido la posibilidad de la propiedad de casas divididas por pisos, pero el B.G.B. uno de los primeros códigos, siguió la tesis prohibitiva, y este criterio prohibitivo lo establece en su artículo 1,014, que es regulador del llamado derecho de superficie", y en el cual se establece lo siguiente: "La restricción del derecho de superficie a -- una parte de los edificios, particularmente a un sólo piso, es inadmisibile". Pero siguieron subsistiendo las propiedades de pisos existentes al entrar en vigor el B.G.B., aunque no pudieron crearse otros nuevos.

Pero por virtud del artículo 182 de la Ley de la introducción del Código Civil, inclusive el artículo 131 de la misma ley se dice que: " Pueden crearse copropiedades genuinas en el edificio, con derechos de uso, reales y exclusivos, de los diferentes copropietarios sobre determinadas partes del edificio".

Aunque la doctrina científica alemana no acepta este criterio siendo varios los autores que se manifestaron en contra de éste, así podemos desprenderlo de las frases pronunciadas por Hedeman (12): "...No obstante se ha venido manifestando y difundiendo sin cesar la idea de dar nueva vida a esta original solución del problema de la vivienda, si bien por otra parte tampoco han faltado contradictores. Su principal campo de aplicación son los grandes edificios de cinco, o diez o -- más pisos. Son igualmente de desear en Alemania nuevas propuestas legislativas, para lo que ya se hacen trabajos preparatorios (proyecto Wirths)".

Este criterio prohibitivo tuvo su crisis, pues pudo contribuir, entre otras causas, al problema de la vivienda originado por la última guerra mundial.

Pero con la reglamentación de esta figura en la Ley de 15 de marzo de 1951 se resolvió en un sentido favorable esta crisis, y en la que se regularon dos ins

tituciones distintas que fueron:

- a. EL DERECHO PERMANENTE DE HABITACION
(DAUERWOHNRECHT)
- b. LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS
(WOHNUNGSEIGENTUM)

De la primera mencionaré la definición que dan -- Brand-Schnitzler y el cual dice (13): "El gravamen de una finca, que consiste en que el titular del derecho está legitimado para habitar o para utilizar en otra forma una determinada vivienda, en un edificio construido o a construir en la finca gravada por este derecho, con exclusión del propietario".

De esta definición se puede ver que se trata de un derecho real de habitación y cuyas características son ser enajenables, transmitibles incluso por herencia y grable. Por lo tanto no es una propiedad horizontal.

De la segunda si equivale a la propiedad horizontal según se desprende de la definición que dan los mismos -- autores antes mencionados: "La propiedad especial del copropietario de una finca sobre una vivienda de la misma".

Existen otras definiciones que dan diversos autores como:

Paland (14)"...es la participación en la copropiedad de una casa, ligada a la propiedad especial sobre un piso".

Westermann(15): "...Lo considera como la coposición de copropiedad sobre un inmueble, con un derecho especial sobre una vivienda que está en el edificio cons--

trufdo sobre la finca".

Este autor al hacer un análisis de su objeto nos dice que según el 1, IV, WEG, el objeto de la propiedad - en común son el inmueble y todas las partes que no sean de propiedad especial, y en cuanto al de la propiedad especial, conforme al 5, WEG, lo son, los pisos, con las partes constitutivas que puedan ser cambiadas o separadas sin daño de la propiedad común o de otro copropietario.

A continuación transcribo las conclusiones a que llega Paulick (16) con ocasión de comentar la Ley de 15 de marzo de 1951 en relación con esta figura:

1° La propiedad de viviendas (Wohnungseigentum) es una copropiedad robustecida por una privativa - propiedad especial, y a la vez, debilitada cuantitativamente por una propiedad especial ajena.

2° La propiedad especial es una auténtica - propiedad individual en el sentido del concepto de propiedad que señala el B.G.B., y no solamente un derecho real, limitado a la totalidad de la cosa que está bajo la copropiedad de todos los propietarios de la vivienda.

3° Las relaciones que se derivan de la propiedad de la vivienda, tiene su fundamento jurídico en la relación de vecindad fuertemente intensificada sobre la base de la estrecha comunidad especial, de los propietarios de la vivienda.

Estas relaciones son acumulaciones de las relaciones generales inmanentes al derecho de propiedad, - que se derivan de la naturaleza de la propiedad de la vivienda.

4° Puesto que según la construcción de la WEG, la participación de propiedad en un inmueble es determinante de la propiedad especial, se nos presenta ésta como una propiedad subjetivamente real, desconocida para el derecho existente hasta ahora, la cual propiedad, de acuerdo con la prescripción del parágrafo 96 del B.G.B., es elemento constitutivo de la participación en la copropiedad, y participa de su naturaleza jurídica.

d) Italia

Respecto de este país el Lic. Manuel Borja Martínez (17) nos dice que: "El Código Italiano de 1865 se deriva en gran parte del Código Napoleón, al tratar de nuestra materia, coloca los artículos 562 a 568 en los que se reglamenta la institución en el título de servidumbres, al igual que el Código Francés, la colocación dió origen a que algunos autores italianos, siguiendo a los franceses, adoptaran la tesis de la servidumbre".

Respecto a la vigencia de este Código el citado autor continúa diciendo: "Pero la tesis más corriente en Italia, durante la vigencia del Código de 1865, es aquella que conceptúa a la propiedad por pisos como una institución jurídica en los que existen tanto la propiedad, como la copropiedad".

Francisco Ricci (18) nos dice: "La Ley determina en los artículos 562, 563 y 564 las obligaciones que gravan respectivamente a los propietarios de los diversos pisos de una misma casa, ahora bien; estas obligaciones, ¿se derivan del derecho de copropiedad o del de servidumbre? el hecho de que el legislador se ocupa con tal materia en el título referente a las servidumbres, puede hacer suponer que estas obligaciones no son sino otras tantas servidumbres recíprocas, que el propietario de cada piso tiene y exige respecto del otro. Sin embargo, más que el lugar en que una materia se trata, ya que - -

ésto depende muchas veces de razones de analogía antes que de razones de identidad, es preciso entender los caracteres esenciales que la constituyen, o lo que es lo mismo a su naturaleza".

"En el caso en que los pisos de una casa pertenecan a varios individuos, hay propiedad individual y copropiedad, por que en una casa hay cosas que pueden referirse exclusivamente al propietario de un piso dado. Tenemos como ejemplo el techo y los cimientos. El tejado cubre inmediatamente el último piso pero pertenece también a los demás pisos, porque si el último piso estuviera descubiertto, los otros no podrían servir al uso a que están destinados".

Del propio modo los cimientos son los que sostienen inmediatamente las partes maestras del primer piso; pero también sostienen las de los pisos superiores, de suerte que, si aquéllos fuesen destruidos, no sólo se vendría al suelo el primer piso, sino también todos los dueños.

Ahora bien, estas y otras partes de la casa no pueden pertenecer exclusivamente al propietario de un piso dado, por la razón sencillísima de que concurren por modo necesario a completar las propiedades relativas a los otros pisos. Si una cosa, pues, forma parte de la propiedad y de la mía no puede pertenecerme exclusivamente, ni a mí ni a tí, sino que debe ser común; por tanto, si la ley impone a todos los propietarios de la casa la obligación de concurrir a los gastos de reparación y construcción de los tejados, paredes maestras, etc., no puede suponerse que esto ocurra por derecho de servidumbre recíproca entre los diversos copropietarios toda vez que la servidumbre no puede consistir jamás en hacer alguna cosa en beneficio de otro, sino en virtud del derecho de copropiedad, el cual exige que cada copropietario consuma a los gastos necesarios de la cosa común.

En términos análogos se expresan Roberto Ruggiero y aún Emilio Pacifici-Mazzoni, este último con la particularidad de incluir de las cosas comunes los muros maestros, para considerarlos como objetos exclusivamente de propiedad y soportándose unos a otros como resultado de servidumbre recíproca.

El Código Civil de 1865 fué derogado, en lo referente a esta materia, por el real decreto-Ley de 15 de enero de 1934, convertido en Ley, con modificaciones, el 10 de enero de 1935, y por último, refundido en los artículos 1117 a 1139 del nuevo Código Civil de 1942.

La mayoría de los comentaristas de estas nuevas disposiciones legales, han considerado que si bien existen en la propiedad por pisos partes que son de la exclusiva propiedad de los dueños de los mismos y parte que les pertenecen a todos en copropiedad, lo principal está constituido por la copropiedad.

La nueva Ley - nos dice el Dr. Toso (19) - se ha alejado del viejo concepto del Código de 1865, para el cual las relaciones de comunidad a las que da lugar la propiedad de pisos o de departamentos de un mismo edificio, eran reguladas y colocadas en el título de la servidumbre y se ha adoptado la doctrina más exacta que distingue una propiedad privada de cada piso y una comunidad forzosa de las otras partes, la última de las cuales entra en el sistema general de la comunidad de bienes.

En estos conceptos fundamentales están inspiradas las disposiciones contenidas en el título VII, del libro de la propiedad, del nuevo código civil, dedicado a la comunidad que se divide en dos capítulos: El 1° - "De la Comunidad en General" (artículo 1100 a 1116), el 2° "Del Condominio de los Edificios" (artículo 1117 a 1139).

Y continua diciendo el Dr. Toso: "El condominio

en los edificios es por lo tanto una subespecie de la comunidad de bienes. Por ésto participa necesariamente de alguna de las normas que se refieren a la comunidad en general, pero está regulado preferentemente por sus normas particulares debido a la especial naturaleza de la casa (edificio) que forma el objeto de la copropiedad. El Código como se ha visto, trata primeramente de la comunidad en general, después del condominio, declarando al último que en lo que no está expresamente previsto en el capítulo de condominio, se aplican a éste las normas sobre la comunidad general (artículo 1139)".

Giuseppe Branca y Ludovico Barasi sustentan un criterio igual al del Dr. Toso, Domenico Riccardo Peretti-Griua califica a la propiedad horizontal como una comunidad seri-generis advirtiendo esa calificación debe ser aceptada cuando ella se limite al objeto de una clasificación genérica de principios.

Algunos autores, como Ruggiero y Muroi, afirman que el principio informador de las normas del nuevo Código Italiano radican en la idea de que el edificio construido por escalas pertenecientes a propietarios diversos da vida a una nueva relación compleja, resultante de una propiedad distinta de las particulares locales (casa, departamento) uso común. Pero en conjunto, más bien parece como indica Scaduto, que dicho Código ha acogido definitivamente la tesis de la existencia de una relación de comunidad (20).

3. PAISES DE AMERICA

a) Estados Unidos

Respecto de los Estados Unidos, nos dice un destacado escritor argentino, Don Virgilio Reffino Pereyra, --

que: en este país, en cuyos Estados rige su propia legislación, ella se basa y fundamente en el derecho consuetudinario "Common Law". Pero la jurisprudencia ha admitido uniformemente la propiedad horizontal o de superficie de los inmuebles, siendo allí un sistema de propiedad muy difundido, especialmente por la existencia de múltiples sociedades cooperativas, que construyen los edificios para los accionistas.

A más de un desembolso inicial en la compra de acciones se cobra al ocupante del departamento una cuota mensual la cual representa algo así como un alquiler y amortización a la vez. Al cabo de diez o quince años, el ocupante resulta propietario del departamento y desde luego se le escritura a su propio nombre.

Relativo a este país Fernández-Granizo (21) lo conceptúa como una de las legislaciones que la admiten tácitamente, ya que en los Estados Unidos de América se encuentra muy difundido el sistema de Sociedades Cooperativas que construyen edificios, cuyo goce y disfrute se asigna a los accionistas.

La propiedad de tales edificios pertenece a la cooperativa, pagando los accionistas un pequeño canon o renta, a la vez que contribuyen a los gastos de reparación y pago de los impuestos. Ello hace, que en el derecho anglosajón, se da a esta figura la denominación de "Cooperative Appartment".

b) Argentina

El Código Civil de este país, prohibía antiguamente esta forma de propiedad, ya que consideraba que con ella "se paralizaba la circulación de la propiedad y producía una inmovilización que dañaba el tráfico y la circulación"

(22). Sin embargo, y después de una viva polémica respecto a los pros y contras de este sistema de propiedad, el legislador argentino aprobó la Ley número 12311 promulgada el 12 de septiembre de 1948, en la que se acepta esta institución. De la fecha de esta Ley a la actualidad, han sido promulgadas cuando menos una docena de Leyes y Decretos que complementan la reglamentación de esta figura, y el Estado ha dictado severas medidas con objeto de evitar la especulación con esta forma de propiedad.

El desarrollo extraordinario de la legislación -- argentina tiene como principales características que:

1a. Existe en ella un pleno reconocimiento del derecho de propiedad sobre el piso o departamento, sin -- olvidar la copropiedad que sobre el terreno y las cosas -- comunes reconoce. El uso de estas últimas es posible por los copropietarios, siempre y cuando no restrinja el derecho de los demás, en forma proporcional al valor de su departamento.

2a. Cada copropietario tiene facultad de enajenar su piso o departamento sin el previo consentimiento -- de los demás.

3a. Todos los copropietarios tienen la obligación de contribuir a los gastos comunes, dicha contribución será proporcionada al valor de los departamentos o locales.

4a. Todos los condominios deberán regirse por un reglamento de copropietarios que deberá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro.

5a. Deberán los propietarios designar un representante común que hará las veces de administrador y podrá actuar ante las Autoridades Administrativas.

6a. Los copropietarios no podrán modificar sus pisos, si ésto pone en peligro la seguridad del inmueble, ni hacer uso contrario a la moral o buenas costumbres.

7a. Los propietarios del último piso necesitarán el consentimiento unánime de los demás para elevar la construcción, así como los de la planta baja o subsuelo - realizar obras en ellas.

8a. No podrá ninguno de los copropietarios enajenar o hipotecar, sin el consentimiento general, el terreno en el que está construido el inmueble. Al propietario que viole cualquiera de las prohibiciones anteriores se le podrá sancionar con arresto, multa o el desalojo en caso de reincidencia.

9a. La disolución de los copropietarios podrá realizarse por el acuerdo unánime de los propietarios, así como por la destrucción total o parcial de la finca en más de dos terceras partes de su valor (23).

c) C u b a

El Dr. Bugada Lanzas (24) señala: "...como en la Ley cubana, y en la generalidad de la doctrina de ese país se ha aceptado la idea de que la propiedad horizontal es propiedad exclusiva sobre los diferentes pisos, bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjunto en los elementos comunes" y nos dice que " el Dr. Aguirre (25) estima que la horizontabilidad es, sencillamente, un tipo de propiedad en que los pisos o apartamentos son fincas bien singularizadas y que forman un conjunto de unidades inmuebles en uno o en varios edificios, teniendo para el servicio común las pertenencias y partes integrantes accesorias que son indispensables a la existencia, seguridad y conser

vación de los dichos edificios - y examinando los principios que informan los actuales ordenamientos positivos, - llega a la siguiente conclusión; el nuevo derecho contempla la horizontabilidad como una institución jurídica de caracteres propios, en que la propiedad exclusiva de los pisos o apartamentos concurre en inseparable unidad con el condominio de los elementos comunes al servicio de aquellos. En esta concepción los elementos comunes tienen naturaleza accesoria y los pisos o apartamentos carácter principal. El condominio de los elementos comunes - significa una comunidad reglada de uso, disfrute o aprovechamiento a beneficio de las cosas principales que son los pisos o apartamentos".

Hemos reproducido las palabras del Dr. Aguirre, pues sintetizan con singular acierto el contenido antológico y funcional de la presente institución.

Ahora, en cuanto a su legislación se expone lo siguiente:

"Cuba, el 22 de septiembre de 1950, reglamentó - en su decreto Núm. 2890, la propiedad horizontal, este decreto fue substituído por la Ley Decreto Núm. 407 de 16 de septiembre de 1954. La que está complementada por la Ley de alquileres (Ley Decreto de 9 de octubre de 1952 y Ley Decreto 888 de 2 de junio de 1953 y por la Ley de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Ley Decreto 1031, de 15 de agosto de 1953), Decreto 2410, de 27 de agosto de 1933 - (26)".

d) B r a s i l

Es, uno de los primeros países latinoamericanos - que reglamentaron esta institución.

En su Decreto 2481 del 26 de junio de 1928, el que reglamenta la división en régimen de propiedad por pisos, aunque ésto solo podrá llevarse a cabo en edificios de más de cinco pisos. Este Decreto se complementa con el capítulo Décimocuarto "Del Condominio", en el Código Civil así como de varios Decretos posteriores, que se han promulgado por el auge de esta institución en este país.

Este tipo de propiedad, solo es posible en edificios mayores de cinco pisos, de cemento armado u otro incombustible, que estén divididos en departamentos aislados, de tres piezas por lo menos y que se destinen a despachos o habitaciones.

Reconocen la propiedad autónoma sobre cada departamento u oficina y copropiedad en cuanto al terreno, instalaciones y todo aquello que sirva a cualquier departamento, para un fin provechoso de uso común a los condominios.

Los copropietarios están obligados a tener un seguro particular sobre su propiedad, o constituir un seguro común.

Su administración deberá ser encomendada a un copropietario o a un tercero, que será elegido en Asamblea, que deberá realizarse cuando menos una vez al año. Este administrador durará en su cargo dos años y podrá reelegir la administración directa a otra persona de su confianza. Tendrá obligación de fijar la cuota de gastos comunes para cada propietario, previa aprobación que de la cuota se haga.

La principal prohibición con que se encuentran los condominios es la de cambiar la fachada del inmueble, o la forma y distribución interna de los departamentos, así como la de darle un uso distinto para el que fue construido. Cualquiera de estas violaciones será motivo de sanción económica (27).

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO SEGUNDO

- 1) FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra Citada
Págs. 119, 120, 121.
- 2) Ibidem
Págs. 126 y 127.
- 3) Ibidem
Págs. 5, 6 y 7
- 4) Ibidem
Págs. 7, 8 y 9.
- 5) Ibidem
Pág. 329.
- 6) VILLELA APARICIO BARAJAS IGNACIO ANTONIO
Disposición de Bienes en el Condominio
Tesis U.N.A.M., 1969.
Págs. 50, 51 y 52.
- 7) FUENTES LOJO citado por VILLELA APARICIO
BARAJAS IGNACIO ANTONIO.
Obra citada.
Pág. 51.

- 8) FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Obra Citada.
Págs. 118 y 119.
- 9) SALAZAR SANCHEZ ANA MARIA
Copropiedad e Indivisi6n
Tesis U.N.A.M., 1967
Pág. 29.
- 10) VILLELA APARICIO BARAJAS IGNACIO ANTONIO
Obra Citada.
Págs. 41, 42 y 43.
- 11) Ibidem
Pág. 123.
- 12) HEDEMAN citado por FERNANDEZ MARIANO-
GRANIZO MARTIN
Obra Citada
Pág. 124.
- 13) BRAND SCHNITZLER citado por FERNANDEZ MARIANO-
GRANIZO MARTIN
Obra Citada
Pág. 124.
- 14) PALAND citado por FERNANDEZ MARIANO-
GRANIZO MARTIN
Obra Citada
Pág. 124.
- 15) WESTERMANN citado por FERNANDEZ MARIANO-
GRANIZO MARTIN
Obra Citada
Pág. 124.

- 16) PAULICK citado por FERNANDEZ MARIANO-
GRANIZO MARTIN
Obra Citada
Págs. 125 y 126.

- 17) BORJA MARTINEZ MANUEL
La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho
Mexicano
Editorial Porrúa, S.A., 1957
Págs. 72 y 73.

- 18) FRANCISCO RICCI citado por BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Pág. 73.

- 19) DR. TOSO citado por BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Pág. 74

- 20) RUGGIERO y MUROI citados por BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Pág. 75.

- 21) BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Págs. 126 y 127.

- 22) MACHADO citado por VILLELA APARICIO BARAJAS
IGNACIO ANTONIO.
Obra Citada
Pág. 44.

- 23) VILLELA APARICIO BARAJAS IGNACIO ANTONIO
Obra Citada
Págs. 44 y 45.

- 24) BUGEDA LANZAS JESUS citado por BORJA MARTINEZ
MANUEL
Obra Citada
Pág. 75
- 25) DR. AGUIRRE citado por BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Págs. 75 y 76.
- 26) BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Pág. 40.
- 27) VILLELA APARICIO BARAJAS IGNACIO ANTONIO
Obra Citada
Págs. 45 y 46.

CAPITULO TERCERO
EL CONDOMINIO EN MEXICO

1. **Código Civil de 1870**
2. **Código Civil de 1884**
3. **Código Civil de 1928**
4. **Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales (1954)**
5. **Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales (1972)**

En este capítulo veremos el desarrollo de la Propiedad Horizontal en México.

En un principio "entre los muchos reinos y señoríos que se fueron reuniendo en los reyes de España por herencias, casamientos y conquistas, se contaban las Indias Orientales y Occidentales, islas y tierra firme del Mar Océano, con cuyo nombre se designaban las inmensas posesiones que tenían en el Continente de América, e islas adyacentes, las islas Filipinas y otras en los mares de Oriente. Estos vastos dominios se regían por leyes especiales, dictadas en diversos tiempos y circunstancias, que reunidas después en un código formaron la recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias, sancionada por el Rey Carlos II en 18 de mayo de 1680, mandando sin embargo que continuasen en vigor todas las cédulas y ordenanzas dadas a las audiencias, que no fuesen contrarias a las leyes, y donde estas faltasen se supliesen con las de Castilla, llamadas de Toro (1)".

No encontrándose en esta legislación ninguna disposición que fuera aplicable a la materia que nos ocupa, considerándose con esto que en la Nueva España no se conoció la división horizontal de los edificios.

En 1821, al realizar Don Agustín de Iturbide la Independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho, en el aspecto civil, por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los Gobiernos independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación relativa a la Propiedad Horizontal.

La razón del silencio de nuestra legislación en este punto es quizás debido a la amplitud del Territorio, y la escasez de población en aquella época que hacía innecesaria la división de casas por pisos.

CODIGO CIVIL DE 1870 Y 1884

Como se sabe, el primer Código Civil para el D.F. y Territorios Federales fué expedido en el año de 1870.

Es aquí donde nuestra legislación se ocupa por -- primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios.

La gran influencia del Código Civil francés, o Código de Napoleón, sobre el Código Civil Mexicano de 1870, es evidente; siendo que bajo esta misma influencia había sido elaborado el proyecto del Código Civil español de 1851, publicado en su concordancia, su exposición de motivos y sus comentarios por Don Florencio García Goyena en 1852. En este proyecto el que sirvió de base al que preparó para México el Dr. Justo Sierra, por encargo del entonces Presidente Lic. Benito Juárez.

El proyecto del Dr. Justo Sierra fué revisado por una Comisión compuesta por los Abogados Jesús Terán, José Ma. L., Pedro Escudero y Echánova, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, que comenzó a funcionar en 1861.

Esta Comisión continuó sus trabajos bajo el Gobierno del Emperador Maximiliano.

Los materiales de esta primera Comisión fueron -- aprovechados en gran parte, por una segunda formada por los Abogados Mariano Yañez, José Ma. Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Egusa Lis, que redactaron el Código Civil promulgado en 1870.

En este Código Civil de 1870 encontramos el artículo 1120, el cual como ya se dijo, está inspirado en el artículo 521 del proyecto del Código Civil español de 1851, siendo su transcripción casi literal, y sólo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido.

Por lo mismo y por haberse inspirado en el proyecto comentado por Don Florencio García Goyena se ha colocado al artículo 1120 en forma por demás indebida o sea en:

LIBRO II (2)

"DE LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y SUS DIFERENTES MODIFICACIONES"

TITULO SEXTO

"DE LAS SERVIDUMBRES"

CAPITULO V

"DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE MEDIANERIA"

Artículo 1120.- "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

I. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III. El pavimento del portal, puerta de entrada patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorata por todos los propietarios;

IV. La escalera que conduce al piso primero, - se costeará a prorata (se respeta la transcripción literal del Código Civil de 1870) entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce -- al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".

Don Florencio García Goyena señala como concordancias o antecedentes sobre los que se basó para elaborar el artículo 521 del proyecto de 1851 del Código Civil español, los siguientes:

1. Artículo 664 del Código Civil francés
2. Artículo 451 de Vaud
3. Artículo 684 de Sardo
4. Artículo 505 del Napolitano

Pero en su mayor parte el artículo señalado del proyecto español fué tomado del artículo 664 del Código Civil francés o Código Napoleónico pero con ligeras modificaciones.

Como nos dice el Lic. Sergio Torres Eyras (3) y a manera de síntesis en cuanto a la causa que dió origen a la propiedad horizontal, "esta comprobado que ello de ninguna manera obedeció a una exigencia real de nuestro pueblo sino a la gran influencia del Código Napoleón sobre el proyecto español de 1851, comentado por Don Florencio García Goyena, que sirvió como ya dijimos, de base al que preparó para México Don Justo Sierra, a encargo del entonces Presidente de la República Don Benito Juárez, siendo el proceso de introducción el siguiente:

- a) Artículo 664 del Código de Napoleón;
- b) Artículo 521 del proyecto del Código Civil español de 1851, que copia el anterior; y
- c) Artículo 1120 del Código Civil de 1870 que copia el anterior o sea el 521 del proyecto español.

Ahora bien el Lic. Antonio de Ibarrola (4), también nos dice que "En la República realizada la Independencia, dada la amplitud del Territorio y la escasez de población no era fácil que se presentara - como de hecho - no se presentó la necesidad de dividir las casas por pisos, nuestro Código Civil de 1870, grandemente influenciado por el de Napoleón, se ocupó por primera vez del problema en su artículo 1120", situación que subsistió hasta después de 1950; pero repentinamente, como consecuencia del estado de emergencia creado por la segunda guerra mundial, surge el fenómeno en el Distrito Federal.

Se habfa venido observando un desmesurado crecimiento en la poblaci3n capitalina, a la vez que un estancamiento en el porcentaje de construcciones dando origen a un desequilibrio entre los habitantes y el n3mero de habitaciones, que al hacer crisis, nos puso de golpe por primera vez en nuestra historia, ante los factores que determinan la hipertrofia del derecho de propiedad y simult3neamente ante los primeros casos de divisi3n de edificios por pisos, departamentos, viviendas o locales.

Posteriormente y como una manifestaci3n de inercia legislativa, pas3 el art3culo 1120, al art3culo 1014 del C3digo Civil de 1884, con id3ntica colocaci3n el cual a continuaci3n se transcribe:

LIBRO II (5)

"DE LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y SUS DIFERENTES MODIFICACIONES"

TITULO SEXTO

"DE LAS SERVIDUMBRES"

CAPITULO V

"DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE MEDIANERIA"

Art3culo 1014.- "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los t[

tulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

I. Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorata por todos los propietarios;

IV. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".

CODIGO CIVIL DE 1928

Más tarde el artículo señalado fué recogido por el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, y que se publicó como suplemento, en la Sección 3a. del Diario Oficial de 26 de mayo de 1928, corregido según fe de erratas, publicadas en el mismo Diario el 13 de junio y 21 de diciembre del propio año.

Entrando en vigor el 1° de octubre de 1932, según consta del artículo 1° transitorio del Decreto publicado

en el Diario Oficial de 1° de septiembre de 1932.

Con este Código quedó abrogado el de 31 de marzo de 1884, que rigió desde el 1° de junio del mismo año hasta el 30 de septiembre de 1932.

La única innovación que hubo fué el de haber colocado el artículo 951 (6) en el: Libro II, "De los Bienes", Título IV, "De la Propiedad", Capítulo VI, "De la Copropiedad".

Esto fué por poco tiempo ya que dicho artículo fue reformado por Decreto de 30 de noviembre de 1954, publicado en el Diario Oficial de 15 de diciembre del mismo año.

A continuación se transcribe dicho artículo:

Artículo 951.- "Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable, embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo".

Siguiendo con el orden cronológico que ha seguido nuestra legislación en torno a la Propiedad Horizontal o "Condominio"; como ya quedó dicho, el artículo 951 del Código Civil por Decreto de 30 de noviembre de 1954 fué reformado, publicándose ésta en el Diario Oficial de 15 de diciembre del mismo año y fe de erratas de 11 de enero de 1955, o sea que aparece la Ley Reglamentaria del artículo antes mencionado, denominada "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales" (7).

Respecto de ella sólo mencionare el número de artículos y capítulos de que consta, ya que en el siguiente capítulo se hará un breve análisis de la misma.

Esta Ley consta de: Siete capítulos, cuarenta y ocho artículos y dos artículos transitorios.

Asimismo, el artículo 951 (8) fué reformado en su texto por Decreto de 2 de enero de 1973 quedando como sigue:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento

to independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho 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 cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables".

La "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales" es de 26 de diciembre de 1972 y en el se encuentra el desarrollo del contenido del artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, asimismo consta de siete capítulos, cuarenta y cinco artículos y tres artículos transitorios.

Respecto de esta Ley, en el siguiente capítulo se hará un breve análisis de la misma.

Ahora bien, como nos dice el Lic. Sergio Torres - Eyra (9): "... la aparición del condominio en esos ordenamientos (se refiere a los que he citado Vg.: Código Civil de 1870 y 1884, artículos 1120 y 1014 respectivamente) no tuvo mayor influencia en la reglamentación del Régimen hecho por la Ley de 15 de diciembre de 1954, que durante todo el tiempo que medio entre el año de 1870, fecha de su introducción al panorama jurídico mexicano, hasta los primeros años de la 1950-1960.

No tuvo aplicabilidad porque de hecho era mínima la existencia de condominios y los pocos que existían se daban en el campo del derecho privado.

Con lo anterior se confirma que el condominio surgió, en el derecho mexicano, pero no por una necesidad real sino por la influencia de las legislaciones española y francesa, o sea que, antecedente legislativo lo tiene por influencia extranjera.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO TERCERO

- 1) BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Pág. 41
- 2) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO
DE BAJA CALIFORNIA 1870.
México - Imprenta dirigida por José Batiza
Calle de Alfaro N° 13
Seminario de Derecho Civil, Facultad de Derecho
U.N.A.M.
Págs. 192 y 193
- 3) LIC. TORRES EYRAS SERGIO
(Secretario Auxiliar de la Segunda Sala del Tri-
bunal Superior de Justicia del Distrito y Terri-
torios Federales).
Anales de Jurisprudencia (Origen y Naturaleza Ju-
rídica del derecho de Condominio, en el Derecho
Mexicano)
Pág. 310
- 4) DE IBARROLA ANTONIO
Derecho Civil (Cosas - Sucesiones)
Editorial Porrúa, S.A., 1964, 2a. Edición.
Pág. 305
- 5) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO
DE BAJA CALIFORNIA 1884
(Reformado en virtud de la autorización concedida

al Ejecutivo por Decreto de 14 de diciembre de 1883.

Edición Oficial. México, Tip. y Lit., "La Europa" de J. Aguilar Vera y Compañía, S en C. Calle de Santa Clara N° 15-1906.

Seminario de Derecho Civil, Facultad de Derecho U.N.A.M.

Pág. 174.

6) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES 1928.

Editorial "Ediciones Andrade, S.A."

Décimotercera Edición, 1969.

Pág. 240.

7) Ibidem

Págs. 857 a 869.

8) DE PINA RAFAEL

Elementos de Derecho Civil Mexicano
(Bienes - Sucesiones)

Volumen Segundo, Quinta Edición

Editorial Porrúa, México 1973

Pág. 125.

9) LIC. TORRES EYRAS SERGIO

Anales de Jurisprudencia

Obra Citada

Págs. 310 y 311.

CAPITULO CUARTO

ANALISIS DE LEYES MEXICANAS DE CONDOMINIO

- 1. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales - 1954.**
- 2. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales - 1972.**
- 3. Legislación de Condominio en los Estados.**

ANALISIS DE LEYES MEXICANAS DE CONDOMINIO

1. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES DE 1954.

Esta Ley contiene siete capítulos y cuarenta y ocho artículos, así como dos artículos transitorios, en la siguiente forma:

Capítulo Primero: "Del Régimen de la Propiedad y Condominio". Abarca del artículo primero al décimo.

En este capítulo en su primer artículo se señalan tres hipótesis por las cuales, se puede originar el régimen de propiedad y condominio siendo los mismos que enuncia el artículo 951 del Código Civil.

Asimismo, se deja ver en esta Ley una formalidad para constituir dicho régimen, cosa que garantiza la legalidad del mismo (art. 2°). Respecto de los artículos tercero, cuarto y quinto, estos solo hacen mención a los elementos o documentos que son necesarios acompañar con la escritura constitutiva, así como luego después proceder a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Con relación a la declaración unilateral de voluntad, esta se considerará firme y aceptada (art. 6°) - aún antes de que en el terreno se construya el edificio proyectado, y aún cuando ambos se den en garantía real de un préstamo o desde que se vende cualquiera de las divisiones proyectadas, dando esto último pie al contrato de compraventa de cosa esperada.

Una vez realizada la venta de un piso, local vivienda o departamento, en la escritura de compraventa se hará referencia al acta constitutiva que dió origen al objeto del contrato, además de que en el apéndice de la misma se insertará el Reglamento de Condominio y Administración.

En cuanto a la inscripción de una escritura de -- de compraventa relativa a un departamento, piso, vivienda o local, antes de proceder a ello, se deberá de cerciorar si el acta constitutiva que dió origen al objeto materia de la compraventa esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad (art.8°).

Por último, una vez constituido el régimen, sólo podrá extinguirse por acuerdo unánime de los propietarios aunque aquí el término correcto sería el de copropietarios, ya que prácticamente es una copropiedad la figura - jurídica que nos ocupa.

Capítulo Segundo: "De los bienes propios y de los bienes comunes". Este capítulo es del artículo décimo primero al vigésimo octavo.

Aquí se hace mención a que el propietario es dueño exclusivo de su piso, y por lo tanto será condueño respecto de los elementos y partes comunes del edificio, vg: patio, pasillo, entrada, etc., ya que estos servirán para una finalidad común, o sea, para que todos los que habiten el condominio se beneficien con su uso en la medida y cuidado necesario que se les deben de poner a estos bienes - considerados como comunes.

También se habla de la limitación a cada propietario del derecho sobre los bienes comunes, ya que este

será en la medida y parte proporcional al valor de su parte privativa o sea al de su piso.

Para efecto de lo anterior se señalan los bienes que van a ser de propiedad común para todos los propietarios (art. 13°), sin mencionar los que pudieran serlo - en virtud de un acuerdo unánime de los copropietarios, - así como los que se señalen con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

Respecto a los bienes comunes no cabe la acción de dividir o vender salvo las excepciones que marca esta Ley, y el derecho de propiedad que cada condueño tiene sobre su piso, departamento, vivienda o local y sus accesorios (bienes comunes), sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados por terceros.

Si se da el caso de que cualquier dueño abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, este seguirá sujeto a las obligaciones que se señalen en las escrituras, la Ley y/o Reglamento de Condominio y Administración.

Además de lo dicho, también un propietario puede enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su piso, departamento, vivienda o local, comprendiendo además los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos, sin que haya consentimiento de los demás, a excepción de que el inquilino disfrutará del derecho del tanto, para esto, el dueño le notificará al inquilino por cualquiera de los medios que se señala (art. 22°), para que éste en diez días manifieste si hace o no uso del citado derecho del tanto.

En este capítulo se señalan también los derechos y prohibiciones que tiene cada copropietario sobre su piso, departamento, vivienda o local en cuanto a su uso, y en igual forma la prohibición en relación a los bienes comunes.

Con relación a los gastos por concepto de obras, estos corren a cargo de los respectivos propietarios señalándose por lo tanto las reglas que deberán seguirse - cuando las obras sean en relación a los bienes comunes e instalaciones generales. Aquí en el aspecto de gastos, el administrador para mantener el buen funcionamiento del edificio puede efectuar las obras necesarias sin consentimiento de los propietarios, con cargo al presupuesto de gastos respectivo.

Capítulo Tercero: "Del Administrador y de las Asambleas". Es del artículo vigésimo noveno a trigésimo tercero.

En estos artículos, mismos que abarcan el capítulo tercero, se dice que puede ser administrador de un edificio dividido por pisos, departamentos, viviendas o locales, la persona física o moral designada por la mayoría de propietarios, señalándosele cuales son sus funciones y las demás que se indican en el artículo trigésimo primero.

Dicha designación deberá ser en Asamblea, y todos los asuntos que sean tratados en asamblea serán resueltos por mayoría de votos, ya que las resoluciones tomadas obliga a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Por último, se señala cuando y en que forma deben ser hechas las convocatorias y cuando los propietarios pueden convocar a asamblea sin intervención del administrador.

Capítulo Cuarto: "Del Reglamento de Condominio y Administración". Lo comprenden los artículos trigésimo cuarto a trigésimo séptimo.

Respecto a los artículos que componen este capítulo, estos solo señalan los puntos que deben contener como mínimo el Reglamento de Condominio y Administración, así como el que por el sólo acuerdo unánime de los propietarios podrá ser modificado dicho reglamento.

Por lo tanto el nuevo adquirente deberá sujetarse al Reglamento vigente, además se toca el caso de que haya oposición para la modificación al citado Reglamento, dándose la solución a este caso en el artículo trigésimo séptimo.

Capítulo Quinto: "Gastos, Obligaciones fiscales y Controversias". Este capítulo comprende del artículo trigésimo octavo al cuadragésimo cuarto.

en un principio se especifica que cada propietario contribuirá en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de: administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes. Teniendo su caso de excepción que se desprende del artículo trigésimo noveno.

Ahora bien, para efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado. Cubriéndose independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como de los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible, por parte de los propietarios.

Será en vía de juicio sumario, la que se intente cuando se trate de resolver las controversias que se susciten entre los propietarios, así cuando un propietario no cumple con sus obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, independiente-

mente de esto si el infractor fuera un ocupante no propietario, el administrador llamará a juicio al propietario y le demandará la desocupación del piso, departamento, vivienda o local previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

Pero si es el caso de que quien no cumpla con las obligaciones fuera el propietario, en igual forma por resolución de las tres cuartas partes de los propietarios el administrador lo llamará a juicio y el propietario infractor podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta.

Capítulo Sexto: "De los gravámenes". Artículo cuarenta y cinco y cuarenta y seis.

Por principio de debe entender que los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, o sea que, cada propietario responderá solo del gravamen que corresponda a su propiedad.

Quedando por lo tanto nula toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, anterior a la compraventa.

Capítulo Séptimo: "Destrucción, ruina y reconstrucción del edificio". Artículo cuarenta y siete y cuarenta y ocho.

De estos dos artículos se desprenden dos situaciones:

1. Cuando hay destrucción total o en una proporción que represente las tres cuartas partes de su valor, cualquier propietario puede pedir la división del terreno o del terreno y de los bienes comunes que queden, y en caso contrario la mayoría resolverá sobre la reconstrucción.

2. Cuando hay ruina o vetustez del edificio, la mayoría resolverá sobre su demolición y venta de los materiales o reconstrucción. Aquí la minoría no es obligada a contribuir, pero los mayoritarios pueden adquirir sus partes previa valuación judicial.

2. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1972.

Esta Ley contiene siete capítulos y cuarenta y cinco artículos, así como tres artículos transitorios, de la siguiente manera:

Capítulo Primero: " Del Régimen de la Propiedad en Condominio"

Artículo primero al décimo.- El artículo primero es fiel transcripción del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, siendo éste primer capítulo en forma relativa, semejante a la anterior ley, pues como diferencias se pueden observar las siguientes:

a) En el artículo tercero se prevee que antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, se deberá obtener una declaración expedida por las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios y que se haga constar que el proyecto general es realizable por reunir los requisitos de las previsiones o sistemas establecidos, previsiones legales sobre desarrollo urbano, planificación urbana y de prestación de los servicios públicos. Todo esto independiente de las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requiere este tipo de obras (el otorgamiento de licencias de construcción será hasta para un máximo de 120 departamentos).

b) Se deberá de otorgar fianza (art. 4° fracc. VIII) y ser exhibida para garantizar y responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El mon-

to de la fianza y el término de la misma se determinarán - por parte de las autoridades que expidan las licencias de construcción.

c) Se deberá de describir el tipo de materia-
les y la calidad de los mismos, empleados o por emplearse, así como una descripción general de la construcción.

d) La extinción voluntaria del régimen de pro-
piedad en condominio requerirá el acuerdo del 75% de los
condóminos salvo que en la escritura constitutiva se pacte
otro porcentaje, y será procedente de conformidad con lo -
dispuesto en el capítulo séptimo. Además en todo caso se -
deberá de cumplir con las disposiciones legales sobre el -
desarrollo de planificación o regeneración urbana y otras
que fueren aplicables.

e) La constitución del régimen de propiedad en
condominio se declara de utilidad pública, así como la re-
generación urbana en el Distrito Federal. La declaratoria
de regeneración urbana relativa que para surtir efectos le-
gales deberá publicarse en el Diario Oficial y en periódicos
de mayor circulación.

f) El Departamento del Distrito Federal podrá
adoptar las medidas administrativas que faciliten y esti-
mulen la construcción de condominios. Los propietarios de
predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán
exentos de los derechos de construcción y de cooperación
que establecen las leyes correspondientes, cuando construy-
en condominios en dichos predios (esas exenciones en mi
opinión los considero como un estímulo para que haya una
mayor construcción de condominios en esos predios ubica-
dos en zonas de regeneración urbana).

Asimismo, los que tengan el carácter de inquilinos
tendrán preferencia para convertirse en condóminos.

En cuanto a los contratos de venta de un departamento, vivienda, casa o local de un condominio ubicado en zona de regeneración urbana estarán exentos del impuesto sobre traslación de dominio y el Gobierno del Distrito Federal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

Ahora bien, por lo expuesto se puede decir que la figura del condominio se encuentra regulado en forma más amplia que en la anterior Ley.

Capítulo Segundo: "De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común". Artículo décimo primero a vigésimo sexto.

El artículo décimo primero nos define que es un condómino diciendo que es una persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo primero, y para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

Este capítulo se puede sintetizar en la siguiente forma:

a. Se especifica (párrafo 2º art. Décimo Séptimo) que el condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario.

b. El derecho del tanto en cuanto a la enajenación de derechos de un condómino se establece a favor de:

1. El inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local.

2. Las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

c. Se prohíbe que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local, en los condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia.

Lo señalado anteriormente son solo diferencias - que la presente ley tiene en relación con la anterior, - por lo demás esta en forma similar en lo que a este capítulo se refiere.

Capítulo Tercero: "De las Asambleas y del Administrador".

Artículo vigésimo septimo a trigésimo tercero.- En este capítulo tercero se repite casi textualmente lo dicho en la anterior ley de 1954, o sea, en síntesis lo siguiente:

1. El órgano supremo de un condominio lo será la asamblea de condóminos.

2. Las reglas que rigen una asamblea son las mismas.

3. Las asambleas generales se celebrarán una vez por año y cuantas veces sea convocada de acuerdo a esta Ley y el Reglamento del Condominio.

4. El voto es en proporción a la porción y la resolución es por mayoría (75%).

5. También se habla de la forma y procedimiento para convocar a asamblea.

6. Asimismo, este capítulo señala cuales son las facultades que tendrá la asamblea (artículo vigésimo noveno, fracción I al 12), así como cuales le corresponderá al administrador (artículo trigésimo primero, fracción I al 15) y su relación con los bienes comunes (artículo trigésimo tercero).

7. Y para finalizar se señalan las atribuciones y deberes del Comité de Vigilancia (artículo trigésimo segundo, fracción I al 11).

Capítulo Cuarto: "Del Reglamento del Condominio"

Artículo trigésimo cuarto.- En éste capítulo y al igual que en la anterior ley se señalan los requisitos -- que como mínimo deberá contener un reglamento de condominio a reserva de las materias que pueda reservarse la escritura constitutiva y/o la presente Ley (artículo trigésimo cuarto).

Capítulo Quinto: "De los gastos, obligaciones fiscales y controversias".

Artículo trigésimo quinto a cuadragésimo primero.-
Este capítulo se refiere a lo siguiente:

a. Contribución de los condóminos a diversos gastos.

b. Casos en que, cuando un grupo de condóminos resulten beneficiados con ciertas instalaciones, cuando un condominio conste de diferentes partes, los gastos correrán por su cuenta en virtud del beneficio que reciben (se pueden establecer normas especiales en el reglamento del condominio con relación a estos pagos).

c. Procedimiento para cobrar las cuotas que deban los condóminos morosos y el interés que causa la mora (interés legal del 9% en caso de que no se pacte nada al respecto en el Reglamento del Condominio), así como la forma de distribuir los gastos cuando un condómino cae en mora.

Pudiendo llegar al caso en que quien cause daños y perjuicios a los demás, se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública (esto resuelto en asamblea con el 75% de votos).

d. En el caso de un ocupante no propietario, se le demandará la desocupación en caso de incumplimiento de sus obligaciones.

e. Se especifica (artículo cuadragésimo) cuáles son los impuestos que deberán cubrir los condóminos en forma independiente.

f. Pueden conocer los Tribunales competentes - de las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, salvo pacto en contrario (artículo cuadragésimo primero).

Capítulo Sexto: "De los gravámenes"

Artículo cuadragésimo segundo y cuadragésimo tercero.- En los mismos términos que en la anterior ley, el principio se encuentra en el artículo cuadragésimo segundo: "Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio", o sea, que cada condómino responderá del gravamen que corresponda a su propiedad sin que exista mancomunidad de obligaciones.

Serán objeto de una garantía real los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque sean transmitidas a terceros, los créditos que se originen por obligaciones contenidas en:

- a. Escrituras Constitutivas y de traslación - de dominio.
- b. Reglamento de Condominio
- c. Por la presente Ley
- d. Demás disposiciones legales aplicables.

Capítulo Séptimo: "Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio".

Artículo cuadragésimo cuarto y cuadragésimo quinto.- El capítulo septimo se refiere a los diferentes casos de destrucción, o sea, que fuere total o parcial y la forma de reconstruirla o demolerla.

Si se destruye una proporción que represente las tres cuartas partes de su valor y previo peritaje practicado, se necesitará una mayoría especial del 51% de los condóminos, para su reconstrucción.

Fuera de este caso la mayoría deberá ser del 75% - quedando la minoría obligada a la reconstrucción en la proporción que les corresponda o bien pueden enajenar sus derechos, teniendo prioridad la mayoría para adquirir esos derechos.

En caso de ruina o vetustez, la mayoría especial es del 51% y previo peritaje se resolverá:

1. La reconstrucción
2. La demolición
3. La división de los bienes comunes, y
4. En su caso la venta.

3. LEGISLACION DE CONDOMINIO EN LOS ESTADOS

Según estudio realizado por el Lic. Sergio Torres Eyra (1) la mayoría de las legislaciones del Condominio en los Estados, se relacionan con la del D.F., a excepción del Estado de Colima que se relacionó con la del Estado de Jalisco por ser igual.

Del estudio realizado por este autor, se desprenden las observaciones que a continuación se transcriben:

I. Leyes que reglamentan la institución establecida en el Código Civil, reformando el artículo relativo (artículo 951 en el D.F., y similares de los Estados); Baja California, Colima, Distrito Federal, Guerrero, Jalisco, Morelos, Sonora, Tamaulipas y Yucatán.

II. Leyes que derogan la institución establecida en el Código Civil: Nuevo León, Veracruz (artículos 1121 y 991 iguales al artículo 951 del Código Civil para el D.F., antes de la reforma).

III. Un Código Civil que incluye la reglamentación del Condominio: Guanajuato.

IV. Una Ley que permite o establece el régimen de condominio sin que esté establecido en su legislación civil y sin hacer ninguna reforma al Código: Aguascalientes.

V. Leyes que establecen la reglamentación del condominio, conservando la institución como estaba en el artículo 951 del Código Civil del D.F., antes de la reforma: Chihuahua y Michoacán.

VI. Un reglamento de la institución establecida en el Código Civil en los mismos términos que el artículo 951 del Código Civil del D.F., ya reformado, emanado del Poder Ejecutivo del Estado: México.

A continuación se señalarán a los Estados de la República Mexicana que regulan el Condominio en sus respectivas legislaciones:

1. Aguascalientes.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio". Periódico Oficial de 9 de septiembre de 1956.
2. Baja California.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales". Periódico Oficial del 31 de enero de 1965.
3. Colima.- "Ley Reglamentaria del artículo 947 del Código Civil". No. 29, Periódico Oficial de 13 de febrero de 1965 (igual al de Jalisco). Por Decreto 28 de la misma fecha, publicado en el mismo día, vigente a partir de su publicación, se reformó el artículo 947 del Código Civil, quedando igual al 951 del DF.
4. Chihuahua.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales". No. 507, Periódico Oficial de 4 de julio de 1956.

5. Guanajuato.- "Código Civil, Decreto No. 44, Periódico Oficial de 14 de mayo de 1967, - (anexo), Título IV "De la Comunidad de Bienes", Capítulo II "De la Copropiedad Forzosa", Sección Segunda "Condominio".
6. Guerrero.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio". Periódico Oficial de 12 de diciembre de 1956.
7. Jalisco.- "Ley Reglamentaria del artículo - 986 del Código Civil". No. 7044, Periódico Oficial de 27 de marzo de 1956.
8. Estado de México.- "Reglamento del artículo 947 del Código Civil sobre Inmuebles en Condominio". Gaceta Oficial de 8 de noviembre de 1961.
9. Michoacán.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales". No. 42, Periódico Oficial de 11 de abril de 1957 (suplemento).
10. Morelos.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales". Periódico Oficial de 26 de diciembre de 1956.
11. Nuevo León.- "Ley que regula el Condominio de Edificios". No. 24, Periódico Oficial de 17 de diciembre de 1955.

12. Sonora.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales". Reglamentaria del artículo 1121 del Código Civil, No. 53, Boletín Oficial de 29 de junio de 1957. Por Ley No. 52 de la misma fecha, publicada el 22 de julio de 1956, se reformó el artículo 1121 del Código Civil, quedando igual al 951 del D.F., entrando en vigor el mismo día de su publicación (Mismo pie).

13. Tamaulipas.- "Ley del Régimen de Propiedad y Condominio". No. 283, Periódico Oficial de 2 de octubre de 1965. Por Decreto 255 de 11 de marzo de 1965, publicado el 28 de marzo del mismo año y vigente desde esa fecha, se reformó el artículo 923 del Código Civil, quedando igual al 951 del D.F., diciendo: "...hubiera establecido el régimen ...".

14. Veracruz.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales". No. 50, Gaceta Oficial de 22 de noviembre de 1956.

15. Yucatán.- "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán". No. 375, Diario Oficial de 22 de noviembre de 1962, por Decreto 374, de la misma fecha, publicado el mismo día que la Ley, vigente al día siguiente de su publicación, se reformó el artículo 703 del Código Civil, quedando igual al 951 del D.F., diciendo en el último párrafo: "Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad y por la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán (mismo pie).

Ahora bien, en cuanto al aspecto histórico "La -- Propiedad Horizontal es una institución que nació en México simultáneamente a la necesidad de dividir la propiedad en forma de pisos, departamentos, viviendas o locales superpuestos dentro de un mismo edificio, fenómeno que se produjo a causa del desequilibrio registrado entre el desmesurado crecimiento demográfico y reducción alarmante de construcciones, principalmente para habitación, pero tal desproporción sólo se registró en el Distrito Federal, ya que en los Estados, se puede decir que el aumento de población no sólo excede de lo normal, sino que ni siquiera corresponde al crecimiento natural de la población, lo -- que podemos observar comparando las siguientes estadísticas (2):

1940	2;000,000.00	18;000,000.00	1 a 9
1960	5;000,000.00	20;000,000.00	1 a 6

Lo cual quiere decir, que mientras en el Distrito Federal, la densidad aumentó en ese lapso en un 150%, el resto de la República sólo registra un 66%, si a eso se agrega lo reducido del Territorio del D.F., lo que no se da en los Estados de la Unión, tenemos que concluir necesariamente que la inclusión del Régimen del Condominio en las demás legislaciones locales, es tan carente de razón, como lo fué en el Código Civil vigente de la Capital de la República, hasta más aca de 1950" (3).

Respecto a los Estados el Lic. Manuel Borja Martínez manifiesta que: "En la mayoría de los Estados de la República, se encuentran vigentes códigos civiles que son semejantes a los Códigos para el Distrito y Territorios Federales de 1870, 1884 ó 1928, y por lo mismo sólo contienen un artículo que reglamenta la propiedad horizontal en forma análoga a la de los Códigos que han estado vigentes en el Distrito Federal" (4)

Con esto se desprende que salvo algunas diferencias, las leyes que reglamentan al condominio en los Estados enunciados, son semejantes a la del Distrito Federal.

Por lo tanto, si se hiciera un estudio, tomándose en cuenta los factores socio-económicos y culturales de todos los Estados de la República, que aceptan la propiedad horizontal, podría hacerse una legislación federal en cuanto a la regulación general del condominio para todos los Estados.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO CUARTO

- 1) LIC. TORRES EYRAS SERGIO
Condominio (Su régimen en el Derecho Positivo de la República Mexicana). Anales de Jurisprudencia Julio-Agosto-Septiembre, 1968, Tomo CXXXII, año XXXV.
Págs. 313, 314, 315, 338 a 432, 371, 373, 381, 392, 403, 415, 427, 429, 430 y 431.

- 2) DATOS citados por el LIC. TORRES EYRAS SERGIO
Origen y Naturaleza Jurídica del Derecho de Condominio en el Derecho Mexicano.
Anales de Jurisprudencia.
Págs. 332 y 333.

- 3) Ibidem
Págs. 332 y 333.

- 4) LIC. BORJA MARTINEZ MANUEL
Obra Citada
Págs. 45 y 46.

CAPITULO QUINTO

SOCIOLOGIA URBANA

- 1. Crecimiento Demográfico**
- 2. Servicio Público**
- 3. Propiedad Privada**
- 4. Función Social del Condominio**

1. Crecimiento Demográfico.

El problema de la vivienda en la actualidad ha -- creado una crisis, ya que son varios los factores que influyen a crearlo, así como varias las soluciones que se -- han dado al respecto, encontrándose quizás como una solución el condominio.

Asimismo, entre uno de los factores que provocan el problema de la vivienda, está el desmesurado crecimiento demográfico, ya que provoca la escasez de alojamiento, aunado a éste el alto costo del mismo y la mala condición de las viviendas existentes para una mayoría -- de la población urbana.

Para dar una muestra del rápido crecimiento de -- población, no sólo en México, sino en todo el mundo, citaré un párrafo en la que el autor Ely Chinoy (1) nos -- dice: "...la proporción de las personas que viven en ciudades mayores de 20 mil habitantes se ha duplicado cada cincuenta años desde 1800; entre 1800 y 1950, la proporción de las ciudades que tienen 100 mil habitantes, ha -- aumentado ocho veces; ahora una octava parte de la población mundial está en esos centros urbanos. En 1800 no había ciudades con más de un millón de habitantes; en 1950 hay casi cincuenta.

Cerca de 900 ciudades tienen más de 100 mil habitantes.

Si este aumento continúa con las proporciones actuales, para el año 2050 más de cuatro quintos de la población total de la tierra vivirá en ciudades de más de 20 mil habitantes, y más de la mitad en ciudades de 100 mil habitantes o más".

Con estos datos nos daremos cuenta de la grave situación del mundo actual en el renglón relativo a la población, además el autor señalado nos da el siguiente ejemplo: "El crecimiento urbano en los Estados Unidos ha seguido un ritmo más rápido que en otras partes del mundo.

En 1790, solo el 5% de la población de la nación era ciudadano. Cuando empezó la Guerra Civil había casi tantos ciudadanos, proporcionalmente, como hay en la actualidad en el mundo entero. Para 1920, más de la mitad de la población vivía en ciudades y en 1950, casi dos tercios eran residentes urbanos. En 1790, ninguna ciudad tenía más de 50 mil habitantes; un siglo después había 23 ciudades con un promedio de 100 mil a 500 mil habitantes y tres ciudades con más de un millón. Para 1950, cinco ciudades tenían más de un millón de habitantes y trece entre 500 mil y un millón.

Hasta hace muy poco, las ciudades más populosas crecían más rápidamente que las pequeñas, y una proporción creciente de la población se concentraba en ciudades de más de 100 mil habitantes.

En 1860, sólo el 8.8% de la población vivía en ciudades de más de 100 mil habitantes.

En 1900, esta cifra había aumentado al 18.9% y en 1950 a cerca del 30%.

En 1860, sólo el 4.4% de la población de la nación vivía en ciudades de más de medio millón de habitantes; para 1930, la proporción había aumentado a 17% y en 1950 al 17.6%.

Estas cifras subestiman todavía la influencia urbana, porque alrededor de las grandes ciudades se han agrupado áreas que incluyen granjas cercanas, suburbios residenciales e industriales, y ciudades satélites dominadas por el centro.

En 1900, menos de un tercio de la población vivía en estas áreas metropolitanas para 1950, el 56.8% se incluía en ellas" (2).

Siguiendo con las referencias al aumento de población a nivel mundial, citaré lo que al respecto nos dice Roberto D. Agramonte: "Desde que, según cálculos y conjeturas, apareció el hombre en la faz de la tierra, hace 500,000 años, en todo ese dilatadísimo lapso de tiempo, la población del mundo aumentó - incluidos los 6 o 7 mil años de historia - muy despaciosamente. Lo que se ha llamado explosión poblacional" - en lenguaje desafortunado, pues se trata de un fenómeno gradual, y no de un estallido - es un fenómeno de suyo reciente, en toda esa época previa, el hombre ha luchado contra su propia extinción" (3).

Este mismo autor nos cita datos que proporciona Philip M. Hauser, demógrafo del Departamento de Sociología de la Universidad de Chicago y que según afirma él, es posible reconstruir el curso poblacional de la humanidad con bastante exactitud, y que vienen a ser en la forma siguiente:

1. "Al fin del período neolítico en Europa -- (del año 8,000 al 7,000 antes de Cristo) se calcula que había 10 millones de almas en el haz de la tierra;
2. Al inicio de la era cristiana existían de 200 a 300 millones;
3. En los comienzos de la edad moderna (1650)

se estima había 500 millones; y

4. En 1950 la humanidad se monta en 2,500 millones.

Según el manual de estadísticas de las Naciones Unidas, la población mundial ascendió en junio de 1962 a 3'100'000,000 de personas.

El índice de crecimiento poblacional aumentó enormemente durante los tres siglos de la Edad Moderna que van de 1650 a 1960" (4).

Y siguiendo con datos estadísticos se señala el aumento que ha habido desde el siglo XIX al XX, "En el transcurso del siglo XIX hubo un sorprendente ascenso. Se calcula que en año 1800 la población mundial era de 850 millones de almas, China era el país de mayor población y el segundo lo era la India que aumentaba 4 millones por año.

En 1850 la población mundial llegaba a 1,200 millones de almas.

En el siglo XIX, de 1800 a 1930, la población total de Europa salta de 180 millones de habitantes a 500 millones. Y es evidente que este hecho insólito habría de tener repercusiones extraordinarias, pues la población del mundo a aumentado, en este período de tiempo, en una forma inaudita.

Solo de 1850 a 1950 - justamente en un siglo - la población del mundo aumentó en un 100%, tasa de crecimiento jamás antes conocida, milagro de vitalidad jamás antes logrado.

En 1960 llegarfa a 3,000 millones de seres.

Han sido necesarios cientos de miles de años de la existencia del hombre en la tierra para que éste alcanzase la cifra de 3,100 millones, a mediados de 1962" (5).

Ahora bien, con lo anterior nos damos cuenta de - que el aumento de población es y será a nivel mundial, y con dicho problema viene aparejado el de la alimentación, falta de empleos, etc., pero lo que a nuestro trabajo incumbe sería el problema de la vivienda.

¿Pero qué origen tiene la vivienda?

Acontinuación se cita contestando a esta pregunta lo que al respecto nos dice Roberto D. Agramonte: "Antes de la cultura musteriense nada se sabe con seguridad acerca de la vivienda humana. El hombre vivió en grutas o cavernas que se disputó con los animales. Prueba de ello es que en la base de los depósitos cavernarios se han encontrado restos de animales salvajes. Los Chelenses y los Achelenses construyeron quizás cabañas en los lugares que carecían de abrigos naturales. Igual los Pelasgos. Con las industrias mesolíticas aparecen las primeras señales de cabañas construídas al aire libre, abrigos hechos de ramajes revestidos de adobe y defendidos por empalizadas.

En Suiza se construyen más de 200 palafitos. En toda la Malasia las casas están construídas sobre estacas y su pavimento se halla a varios metros de la tierra, protegiéndose así sus moradores de las miasmas y de los animales dañinos.

Sobre estacas es también la choza anamita. A veces un puente largo los pone en comunicación con la tierra. Entre los grupos actuales elementales varían las formas de vivienda; los vedas duermen en los árboles y sólo

utilizan las cavernas en tiempos lluviosos.

Algunos grupos se defienden de los fuertes vientos ubicándose en las cuevas de techos elevados de las colinas.

Los esquimales habitan en casas de hielo, los árabes en "tiendas", el campesino ruso en chozas (isbas), el nativo de las praderas norteamericanas en "casas de caña", el japonés en "casas de bambú" y los normales hacen sus refugios en casas de hierba y fango. Los guaraníes nomadas usan un "carro" cubierto, con dos ruedas, como casa. Y también usaban los hunos el propio artefacto" (6).

Lo expuesto sólo se refiere a que tipos de viviendas existían en las civilizaciones antiguas, o sea la evolución de la vivienda desde sus inicios.

Ahora en cuanto a las viviendas estables, éstas constituyen una de las bases de la vida social, pues es el símbolo de la familia estable. La vivienda estable tiene su genealogía que va desde las casas romanas de paredes lujosas hasta las casas modernas de mampostería y estructuras de acero que están a prueba de fuegos (En 1816 en Prusia - las dos terceras partes de los edificios fueron destruídos por el fuego).

El uso de la piedra, del ladrillo y la albañilería posibilitaron la gran ciudad. Las "casas de apartamentos", con sus esqueletos de hierro y concreto, permitieron la concentración de la población urbana que caracteriza a nuestro tiempo.

Con respecto a Latinoamérica "Las poblaciones de las repúblicas latinoamericanas se están concentrando en los centros urbanos de una manera sin precedentes.

En 1900 sólo había 10 ciudades de más de 100,000 -
almas en toda América Latina, y ninguna capital latinoame-
ricana clasificaba entre las quince mayores del mundo. Pero
hoy por hoy la región latinoamericana, en cuanto que tal,
tienen unas 75 ciudades con poblaciones de 100,000 almas o
más" (7).

En el inicio de nuestro siglo, México contaba con
402,000 figurando en la lista de países latinoamericanos
pero sin estar clasificado habiendo un crecimiento enorme
a partir de entonces.

Concentrándose el 12% de la población de México -
en el Distrito Federal.

Una vez hecha una breve referencia desde el punto
de vista mundial al crecimiento demográfico, pasará a refe-
rirme al aspecto de la ciudad y del porque existe o que -
factores intervienen para su rápido crecimiento.

Respecto al crecimiento de las ciudades, el proble-
ma viene de épocas anteriores a la actual pues las prime-
ras ciudades se formaron hacia el año 5,000 antes de Cristo,
en Egipto, la India, Mesopotamia, siendo el número de habi-
tantes ciudadanos en el mundo relativamente pequeño hasta el
siglo XIX.

Roma aún en su época de mayor población no pudo te-
ner más de un millón de habitantes.

"En cuanto a Europa hubo pocas grandes ciudades -
entre las que se mencionan las siguientes como importantes,
siendo anteriores al siglo XIX:

Venecia	Siglo XV	100,000	Hab.
Londres	(Isabelino)	100 y 200 mil	"

París (Durante el -
reinado de -
Luis XIV) 200
mil Hab."(8)

A partir de los comienzos del siglo XIX, ha habido un progreso constante en el número y proporción de las gentes que viven en ciudades.

Mc. Iver y Page (9) nos dicen que el crecimiento de la vida citadina en el mundo antiguo, "descansaba en el precario cimiento de la esclavitud, el trabajo forzado y los tributos que exigían los conquistadores o las clases dirigentes; en algunas civilizaciones modernas, como la china y la indú, pudiéndose añadir la rusa, el factor de explotación sigue siendo muy importante en el sostenimiento de las grandes ciudades".

A medida que las ciudades crecen en proporción y tamaño, el contraste entre la vida rural y la urbana disminuye notablemente. Al respecto el Dr. Luis Recaséns Siches señala varias diferencias, pero para nuestro tema, sólo transcribiré las que pueden considerarse como importantes:

1. "Menor o mayor población.- En términos generales, ésta es una característica que salta a la vista para gran número de casos. Las entidades pequeñas de población suelen ser generalmente centros de vida rural; y, por el contrario, las formas de vida urbana realmente elevadas suelen darse en las entidades de gran población.

Aunque para un gran número de casos aquellas observaciones son correctas, sin embargo hay que hacer algunas reservas o formular algunas excepciones.

Vg.: Adviértase que una gran mansión ubicada en un bosque o en la cima de una montaña, o una universidad aislada junto con residencias para profesores, estudiantes y empleados, o un balneario, o un gran hotel, situados a mucha distancia de todo otro núcleo de población, a pesar del pequeño número de gentes que comprenden, constituyen centros de vida netamente urbana. En cambio, hay pueblos grandes, incluso villas o ciudades de tamaño mediano cuyo tipo y nivel de vida es predominantemente rural. Estas excepciones ponen de manifiesto que los términos rural y urbano, más que tamaño y localización en el espacio, indican sobre todo diversos modos de vida.

No obstante, ocurre que, por regla general, esos dos tipos de vida se hallan respectivamente adscritos a comunidades locales, pequeñas y comunidades grandes.

2. Grado de menor o mayor densidad de población; tal vez mayor importancia que las cifras absolutas de población tiene el grado de densidad de ésta, como uno de los factores determinantes respectivamente del tipo rural urbano de vida.

3. Dependencia predominante de la agricultura o de la industria, comercio u otras profesiones.- El tipo rural de vida es aquel que se desenvuelve en las comunidades cuyas gentes dependen predominantemente del cultivo de la tierra o de la crianza de animales, y de los demás menesteres relacionados con estas ocupaciones.

En cambio, las comunidades de tipo urbano de vida son aquellas cuya mayoría de gentes dependen de ocupaciones diversas de la agricultura y la ganadería, vg.: de la industria, de la minería, del comercio, de las finanzas, de empleos en la administración pública, de las profesiones liberales.

4. Vida relativamente simple frente a vida muy compleja.- Observan certeramente Mc. Iver y Page que las recompensas del trabajador de la tierra rara vez son superabundantes, especialmente del agricultor en pequeña escala.

Suelen fluctuar entre los límites de un modesto pasar y la penuria. Cuando el labriego es el propietario de la tierra que cultiva, sigue siendo trabajador manual.

Generalmente las actividades de los labriegos no se producen en procesos de competencia, que es el modo como se desenvuelven la mayoría de las ocupaciones urbanas. Algunas ocupaciones en la ciudad producen grandes ganancias.

5. Mayor tolerancia en el ambiente urbano que en el rural.- Las creencias, las convicciones y las formas colectivas de vida en los grupos rurales forman un cuerpo, aunque pequeño, con un grado de mayor coordinación, y con un vigor mucho más intenso, que lo que suele acontecer en los medios urbanos.

En las ciudades suele producirse la coexistencia de diferentes credos, de variadas opiniones, de usos contrarios en grupos heterogéneos, de actitudes divergentes, de extremos antagónicos - en lo económico (pobreza+riqueza) de educación, de intereses, etc. La coexistencia de ingredientes tan varios, y a veces incluso antagónicos, - determina hasta cierto punto un clima de indiferencia, el cual propicia las actitudes de tolerancia. A medida que la gente contempla extremos y rarezas de todas las especies, se siente menos impresionada por esos extremos.

La indiferencia surge en parte, por necesidad, en parte por razón de la superficialidad y brevedad de los contactos, y en parte por irse familiarizando con todas esas diferencias.

Si uno ve rarezas y anomalías muy a menudo, ellas dejan de parecer cosas raras y anómalas.

Todo eso engendra actitudes y hábitos de tolerancia, claro que dentro de ciertos límites, porque la urbe demanda también un determinado volumen de conformidad externa con las pautas que son reputadas decorosas y convenientes. Pero en la urbe los confines son mucho más extensos que en una comunidad rural pues en esta la afinidad, la coherencia y la unidad de los modos colectivos de vida son mayores, lo cual constituye una fuente de intolerancia.

6. Permanencia de la población frente a movilidad de ésta.- Mientras que la mayor parte de los que habitan en una zona rural nacieron en ella y allí han vivido toda su vida, la mayor parte de los habitantes de los grandes centros urbanos no vieron la luz en la ciudad en que ahora viven.

Aparte de la tendencia cada vez más fuerte y cuantiosa de emigración del campo hacia la ciudad, la población de las aldeas suele estar compuesta principalmente por las gentes que allí nacieron, la mayoría de las cuales seguirá viviendo allí hasta su muerte.

Por el contrario, la población de casi todas las grandes ciudades está formada, en su mayor parte, por gentes que nacieron en otros lugares, y muestra una gran movilidad.

Esto trae consigo que las grandes ciudades tengan una población muy heterogénea: concentran gentes de todos los lugares del país, numerosísimos extranjeros, gentes de diversos modos de vida, creencias diferentes, costumbres contrarias.

7. Rigidez o estabilidad en la estratificación social frente a movilidad vertical.- En la vida rural es raro el caso de que una persona cambie de clase social; generalmente se permanece en la clase social en la que se nació.

Esto en parte se debe al hecho de que los prejuicios de clases en la pequeña población suelen ser más vigorosos que en las grandes urbes. Pero se debe también y sobre todo al hecho de que el ambiente rural ofrece pocas oportunidades para mejorar, para ascender en la escala social. Tan es así, que el cambio para tener acceso a tales oportunidades suele consistir en emigrar de la aldea hacia grandes centros urbanos, pues en éstos es donde abundan las ocasiones para mejorar y elevarse gracias al esfuerzo y a la aplicación, y a veces gracias también a la audacia.

8. Tradicionalismo frente a individualismo -- asociativo.- En la vida rural cada individuo se mueve dentro de círculos colectivos relativamente fijos, dentro de los cuales le han colocado sus relaciones familiares, su vecindad y tradición. Realmente tiene pocas alternativas entre las cuales a elegir. Por el contrario, en la vida urbana cada persona tiene un amplio margen para elegir sus relaciones sociales. En la vida rural se pertenece a un círculo o a otro por tradición. En cambio, en la ciudad se es admitido en uno o en otros círculos en virtud principalmente, de los méritos individuales.

9. Sanas costumbres frente a focos y ocasiones de corrupción.- El contraste de las características diferenciales entre la vida rural y la vida urbana inevitablemente lleva a dar a la segunda una valoración más alta que a la primera, sin perjuicio de comprender, y por lo tanto, de estimar las funciones que se cumplen en la vida campesina, y las virtudes que en ésta se dan.

Ahora bien, a este respecto puede recordarse que de las ciudades se ha hablado lo mismo enalteciéndolas -

como la "verdadera cuna y la verdadera fuente de la civilización", como "la vanguardia del progreso", como "la escuela de la democracia", como las "auténticas fuentes de la nacionalidad" - todo lo cual parece acertado - que denigrándolas como "focos de vicio y de corrupción", "corrosivos de las buenas costumbres", lo cual contiene también alguna verdad.

El hecho de que el control propiamente colectivo, en comparación con las zonas rurales, es menos intenso en las grandes ciudades, en donde la función de control queda, principalmente, confiada a los órganos jurídicos, determina que en los centros urbanos haya proporción mayor de inmoralidad en muchos aspectos.

Por otra parte, el hecho de que un gran sector de las grandes ciudades está constituido por gentes de llegada reciente, muchas de ellas de origen rural procedentes de otras comarcas o de otros países con modos de vida diferentes, con creencias y tradiciones distintas, trae consigo un gran número de desajustes sociales, que son fuente de dificultades para los venidos, lo mismo que para los viejos residentes; Vg. alcoholismo, toxicomanía, delincuencia juvenil, pauperismo, condiciones de vida insalubre, etc.

Las ambiciones que los estímulos de la gran ciudad provocan, hacen que algunos sujetos, sintiendo prisa por triunfar y por situarse ventajosamente, se salten las barreras no solo de la moral y de la decencia, sino también las normas jurídicas, y lleguen a cometer crímenes en una mayor proporción que la habitual en las comarcas rurales. De aquí el porcentaje mayor de delincuencia en las ciudades.

10. Diverso grado en el sentimiento de la comunidad.- El sentido de constituir un "nosotros" es mucho más intenso en la aldea, y en la villa, que en la gran ciudad.

La diversidad de ocupaciones, la distancia interhumana, la menor fortaleza de los modos colectivos de conducta, y los rozamientos entre las clases sociales debilitan el sentimiento de solidaridad entre los varios sectores de la gran ciudad.

El hecho de que en la gran ciudad, a diferencia de lo que sucede en las aldeas, cada persona se siente depender más de su trabajo y de las gentes de quienes tal trabajo depende, trae consigo que se aminore el sentimiento de dependencia frente a toda la comunidad local, en contraste con lo que ocurre en la aldea, donde la totalidad de ella se hace presente de un modo más claro.

La enorme diversidad de ocupaciones de los habitantes de la gran ciudad trae consigo un sentimiento de solidaridad menor que el que existe entre los miembros de una comunidad rural, en la que casi todo el mundo está dedicado a trabajos similares".(10).

Con respecto a la solidaridad, existen dos tipos de ella, pero antes hay que entender que es la solidaridad social, y al respecto "la solidaridad social es la cohesión que presenta un grupo social en relación con los elementos que la integran, y en este grupo social se dará dicha solidaridad, cuando sus integrantes se encuentren unidos, ya que comparten los mismos patrones culturales y sus conductas están acordes, esto es si se encuentran en armonía con dichos patrones de cultura" (11).

Entonces, la solidaridad asume dos formas que son:

"Solidaridad mecánica.- No significa otra cosa -- que una mera analogía con la cohesión que une entre sí a las diversas moléculas de los cuerpos inorgánicos, por oposición a la cohesión que une entre sí a los elementos -- que integran los cuerpos vivos, además se justifica por el

hecho de que el vínculo que une al individuo a la sociedad es paralelo al que liga la persona a la cosa. En la línea de este paralelismo se puede afirmar que la conciencia individual depende de lo colectivo y sigue los movimientos que éste le imprime, así como el objeto poseído sigue los movimientos que le imprime su propietario" (12).

Respecto de este tipo de solidaridad Alpert (13) expone el pensamiento de Durkheim como sigue: "En una sociedad unida por la solidaridad mecánica (por semejanza) el vínculo entre el individuo y la sociedad es directo, es decir, el enlace ocurre entre la unidad y el todo y no entre la unidad y las demás unidades".

"Solidaridad orgánica.- Implica que unos individuos, difieren de otros y será posible en cuanto cada miembro de la sociedad tenga una esfera de acción que le sea propia y, en consecuencia, posea una personalidad, ahora para que se de este tipo de solidaridad, es necesario que la conciencia colectiva deje al descubierto una parte de la conciencia individual, con la finalidad de que en ella se den una serie de funciones especiales que la conciencia colectiva no puede reglamentar; y entre más amplia es esta región, es mucho más fuerte la cohesión que resulta de este tipo de solidaridad" (14).

Para sintetizar con respecto al pensamiento de E. Durkheim referente al tipo de solidaridad descrito, Alpert nos lo ilustra de la siguiente manera: "La fuerza cohesiva de la solidaridad basada en la división del trabajo es tanto mayor cuanto mayores sean las diferencias privadas y características entre los individuos. Semejante solidaridad alcanza un máximo cuanto más plena es la expresión de la personalidad. La solidaridad orgánica es relativamente fuerte y durarera por lo mismo que arraiga en diferencias funcionales y se mantiene de tal suerte funcionalmente: sólo con dificultad pueden quebrarse los vínculos que crea".

¿Qué es lo urbano?

Robert C. Weaver nos dice que: "...significa la -- ciudad y las concentraciones de población en derredor suyo". Agregando este mismo autor, que "...la urbanización -- entraña una disminución de la importancia de la agricultura y un aumento de la industrialización" (16).

En el párrafo citado se refleja la idea del porque de la existencia de gran número de provincianos que han -- emigrado a la gran ciudad, siendo ésto una causa del aumento de población en las ciudades.

O sea que "la urbanización es un rasgo característico de las sociedades industriales contemporáneas. Las -- causas determinantes de este fenómeno deben ser buscadas, por un lado, en el incremento del porcentaje de población que habitan en las ciudades, y por otro, en el aumento de grandes urbes y en la aparición de bastas áreas urbanas" (17).

Y continúa Robert C. Weaver diciendo: "se refiere a una sociedad en que el futuro incremento de la demanda de brazos seguirá reflejando la decreciente necesidad de trabajadores del campo, una significativa declinación relativa en la demanda de trabajadores carentes de adies-- tramiento, una consistente concentración de nuestro pueblo en y alrededor de las ciudades y la inevitable expansión de las zonas metropolitanas" (18).

"...la vida urbana de la actualidad abarca un -- complejo de actividades en las que individuo y familia dependen cada vez más de la acción de la comunidad que contrasta con la acción individual. No hay duda de que cada -- ambiente ejerce su influencia en la determinación de conducta y valores particulares, pero en una sociedad que se distingue por un alto grado de movilidad de la mayoría de los habitantes urbanos, las preferencias individuales --

tienen un gran peso en la determinación de los tipos de - de localidad que elegimos para vivir" (19).

"...la motivación que anima toda migración, los defectos del medio que abandona, empujan a quien emigra - mientras le atraen las cualidades del lugar al que se dirige. En muchos casos la atracción puede no ser más sutil que el deseo de tener un patio donde los chicos retocen y la oportunidad de hacerse de una casa propia" (20).

Robert C. Weaver en el párrafo arriba señalado -- nos habla de la motivación y/o atracción que mueve al provinciano a desplazarse a la ciudad, mencionándose con eso una de las causas de la sobre población, y que es en resumen la migración de gente de la provincia del campo a la ciudad.

Como consecuencia se agrava más el problema de -- habitación, pues en la actualidad es difícil conseguir y rentar un local o habitación para vivir con la familia, - debido al alto costo del mismo que no se encuentra al alcance de los recursos económicos de mucha gente.

Respecto a este fenómeno, Ely Chinoy dice lo siguiente: "Las imágenes que existen sobre las ciudades tienen otras consecuencias quizás más importantes. Tanto los vicios como las virtudes atribuidos a la ciudad atraen a los campesinos o a los habitantes de las pequeñas ciudades, los cuales contribuyen en gran medida al desarrollo de la población urbana.

Es difícil demostrar el efecto real que tiene la imagen de la "ciudad dorada", como Thomas Wolfe lo llamaba, sobre la emigración, pero es aparentemente lógico que las promesas de lujo y riqueza, de deleites sensuales y de oportunidades culturales, y hasta la posibilidad de -- probar el fruto prohibido, contribuyan al movimiento ha--

cia la ciudad" (21).

"El tamaño y la densidad de la población son generalmente las cualidades distintivas de la comunidad urbana, pero no se ha llegado a un acuerdo para distinguir la comunidad urbana de la rural. En los Estados Unidos - en México y Venezuela - cualquier localidad que cuente con una población superior a 2,500 almas puede clasificarse como urbana.

Haciendo una breve referencia a lo que el pueblo aspira Robert C. Weaver dice: "...formamos una población heterogénea que vive en el seno de una sociedad que se enorgullece de preservar la libertad de escoger y de proporcionar amplia gama de satisfacciones a las preferencias del consumidor.

Por lo tanto lo que deseamos es, en no menguada medida, determinado por lo que podemos vislumbrar; y lo que podemos vislumbrar está a su vez condicionado tanto por lo que soñamos como por lo que vemos.

Como pueblo que es, en su mayoría social y económicamente móvil, tenemos una cierta tendencia a aceptar lo establecido, en poner entera de juicio lo novedoso y a oponerle resistencia a lo desconocido porque la movilidad crea la inseguridad y ésta engendra el conservantismo. En ningún aspecto es esto más latente que en el de la habitación" (22).

Todo lo anterior es referente a los Estados Unidos de Norteamérica y continúa: "...una casa es la posesión más costosa de la mayoría de los norteamericanos y uno de los símbolos básicos de su posición social", agregando "...por lo tanto, aunque resulta relativamente fácil enumerar los defectos de nuestras actuales habitaciones e instalaciones para la comunidad, es bastante difícil describir el ideal" (23).

Ahora bien, en cuanto a la conducta humana existen "...modos diversos de vida que caracterizan a los distintos tipos de vecindad que hay en las ciudades: el anonimato de los distritos muy poblados, la competencia e impersonalidad de la zona comercial, la candente vida callejera de los barrios, la constante preocupación social de la Costa de Oro, la respetabilidad discreta de las colonias residenciales de la clase media, la cortés pero distante amistad de los que viven en vecindades lujosas de la alta clase - media, donde hay casas solas y enormes extensiones de pasto" (24).

En 1925 Ernest Burgess sugirió que las ciudades norteamericanas podrían ser descritas como serie de círculos concéntricos que irradiaban desde los distritos centrales de negocios, dentro de los cuales podían identificarse también diferentes colonias.

Este patrón, basado en un cuidadoso estudio de la ciudad de Chicago fue el resultado de diferentes circunstancias locales, así como de fuerzas institucionales que van implantándose.

Chicago está construída en una planicie que va -- desde el lago Michigan y que se centra alrededor del "Loop", barrio central de negocios. Su crecimiento fue rápido y -- estuvo delimitado principalmente por el libre juego de los intereses económicos privados. Bajo condiciones geográficas y sociales similares, otras ciudades ofrecen un patrón semejante, pero cuando estas condiciones no existen, aparecen muchas características que no coinciden con el esquema del círculo concéntrico" (25).

Otra teoría fue propuesta en 1939 por "Homer Hoyt, modificaba el esquema de Burgess haciéndolo que la principal característica fuese el movimiento de tipos de vecindades dentro de "sectores" que se instalaban formando cuñas, desde el centro hacia afuera. De gran importancia para definir esos sectores y el crecimiento en forma de canales, --

son las grandes carreteras.

Esta descripción puede dar cuenta exacta de algunas ciudades, pero no se aplica a todas. Un tercer patrón nos lo ofrecen los geógrafos Edward Ullman y Chauncy Harris, consistente en núcleos, alrededor de los cuales crecen ciertos tipos de suburbios.

Aparecen áreas más o menos diferenciales: área comercial, industrial, de industria pesada, de residencias baratas, medias o caras. Esta estructura se desarrolla según distintas condiciones; como comunidades separadas se extienden hasta formar una sola masa urbana; cuando la proximidad es una ventaja para las personas que participan en la misma actividad y cuando distintas actividades no se acoplan bien; la industria pesada y las residencias lujosas por ejemplo" (26).

Pero las teorías enunciadas "...no son válidas -- cuando se aplican a ciudades de distinta topografía, historia y economía, pues sólo se citaron con el objeto de tener una breve referencia en cuanto al crecimiento de las ciudades, y saber que teorías existen con respecto a los sectores que pueden constituir una ciudad.

En los Distritos centrales de negocios se concentran los edificios administrativos, las grandes tiendas y un conjunto heterogéneo de distintos establecimientos y servicios profesionales y de negocios. Lo que en México es el centro de la ciudad.

En estos centros hay pocas residencias aunque suele haber hoteles para los turistas, a esta zona se le describe como zona de transición pues en el pasado fue una zona residencial, abandonado, ahora por sus residentes. Las viejas casas se deterioran siendo para los que las habitan un grave peligro, y por ello esta zona alberga o albergaba edificios de apartamentos donde viven poblaciones flotantes, formadas generalmente por gente soltera, y los barrios bajos de los emigrantes o de los grupos étnicos

y raciales que están en la parte más baja de la estructura social. Actualmente es una área que en algunas ciudades sufren cambio y remozamiento.

Dentro de las zonas residenciales hay, a menudo, diferencias sociológicas. El distrito residencial de las clases populares. Vg. puede incluir algunas vecindades con casas pequeñas para una sola familia, y otras con multifamiliares; puede acoger también subcomunidades étnicas más o menos diversas. De la misma manera, las zonas residenciales de la clase alta pueden contener calles con edificios de apartamentos de renta elevada, y áreas circunscritas donde se construyen casas lujosas para una familia.

El valor que la propiedad tenga para varios usos dependerá, a su vez, de las facilidades de transporte, de la topografía y de las actividades que se desarrollen cerca de ahí. Las actividades industriales y comerciales -- disminuyen.

La posibilidad de que una área sea residencial, y las casas privadas tienden a desaparecer cuando una colonia se ve invadida por fábricas y tiendas (tal es el caso del centro de la Ciudad de México).

Sólo en los barrios bajos, donde las rentas bajas o la cercanía de los sitios de trabajo, atraen gentes de bajo salario, puede persistir un sistema mixto. Los barrios se perpetúan en esas áreas no sólo debido a las rentas reducidas, sino también a las ganancias que sus edificios producen a los propietarios.

Muchas familias se hacen en una casa y aumentan las rentas colectivas, especialmente dentro de los grupos étnicos que no pueden alojarse libremente en cualquier parte de la ciudad.

Como el crecimiento de las ciudades no se controla, el valor que se le concede a la tierra, en relación con los diversos usos que ofrece, sigue siendo uno de los papeles determinantes de los patrones ecológicos" (27).

Los suburbios, dicen algunos especialistas, constituyen la "nueva frontera", en ellos pueden crearse nuevos valores y remozarse los viejos, la vida familiar se vuelve cada vez más importante y las familias crecen; la uniformidad relativa de muchas comunidades suburbanas asegura una mayor semejanza de valores y de intereses, y aumentan las posibilidades de la buena vecindad; las relaciones con los demás se apoyan en la proximidad. La menor densidad de población y el tamaño del suburbio permiten una participación mayor en la vida comunal.

2. Servicio Público

El servicio público es visto desde el punto de vista administrativo en virtud de que es el Estado quien presta los servicios públicos, aunque no en su totalidad, para nuestro tema sólo se hará una breve referencia del aspecto administrativo, comenzando por el concepto de servicio público.

Al respecto el Lic. Andrés Serra Rojas nos dice - que: "El servicio público es una actividad técnica de la administración pública activa o autorizada a los particulares, que ha sido creada y controlada para asegurar, de una manera permanente, regular, continúa y sin propósitos de lucro, la satisfacción de una necesidad de interés general, sujeta en principio, a un régimen de derecho público" (28), además este autor nos dice que: "En el lenguaje corriente se emplea la expresión, servicio público para designar al organismo que atiende esta actividad, así se dice que la asistencia, la salubridad o la enseñanza pública son servicios públicos, como un hospital o una Universidad" (29).

De lo cual podemos desprender que en el medio popular se piensa que el Estado o Administración Pública es quien únicamente atiende la actividad del servicio público, o sea, que debe resolver todos los problemas de la comunidad, como nos lo dice en otros términos Robert C. Weaver - al señalar que: "...popularmente se concibe la administración pública como orientada a la acción y, con demasiada frecuencia, tan sólo es eso y no más. Acción sin programa, solución de problemas sin su análisis, decisiones diarias, sin una filosofía que las sustente, son inexcusables y peligrosas en el mundo moderno donde la política pública es tan vital para el bienestar de todos los ciudadanos" - (30).

Con lo anterior, este autor nos explica la dificultad que tiene la administración pública para resolver los problemas de urbanismo sin que previamente haya un proyecto, o un análisis de los problemas a resolver así como ya quedó dicho, el concepto popular que se tiene de la administración pública hace pensar a la gente que es el Estado quien debe resolver todos los problemas de la comunidad sin entender que para esto hace falta que se reúnan los requisitos señalados líneas arriba.

"...pero hacer algo con respecto a la situación si ocasiona dificultades para los administradores, son abrumadoras las presiones para que se haga algo. El administrador tiene que obtener la legislación necesaria, lograr fondos adecuados, reunir, mantener y utilizar de manera efectiva un personal competente, interpretar programas y realizar múltiples funciones previstas, así como resolver un gran volumen de situaciones de urgencias" (31).

Con lo anterior se puede tener una idea de la difícil misión que tiene la administración pública como lo enuncia el autor citado, de las formas en que deben de satisfacer los servicios públicos a la comunidad sin que haya un plan trazado y estudiado.

Otra definición de servicio público nos la da el Lic. Javier Moreno Padilla, al comentar el artículo 4º de la Ley del Seguro Social, siendo el siguiente: "Servicio Público es el conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer una necesidad colectiva de carácter material, económico o cultural, a través de prestaciones concretas e individuales, a las personas que lo solicitan, de acuerdo con un sistema señalado en una Ley para que el mismo sea permanente y adecuado" (32).

Siguiendo con las definiciones se señala a continuación la que da el Lic. Gabino Fraga: "...se puede definir al servicio público como una actividad destinada a sa-

tisfacer una necesidad colectiva de carácter material, -- económico o cultural, mediante prestaciones concretas o individualizadas sujetas a un régimen jurídico que le imponga adecuación, regularidad o uniformidad" (33), aunque como nos dice el Lic. Serra Rojas, más tarde la definición citada fue abandonada por su autor. Como se ve en -- las definiciones que nos dan el Lic. Javier Moreno Padilla y el Lic. Gabino Fraga, son semejantes más no iguales.

Aunque a mi criterio la proporcionada por el Lic. Javier Moreno Padilla, es un poco más ajustable a lo real, en virtud de que señala en la misma que el conjunto de actividades que se realicen por parte de quien lo presta -- tendrán como objetivo la satisfacción de una necesidad colectiva, todo esto naturalmente ajustándose a un sistema señalado en una Ley, así como el servicio que se preste -- deberá ser continuo y adecuado, siendo éstas las principales características del servicio público, a la situación, por tal motivo, considero que el concepto que señalo es -- posible ajustarlo a la realidad que se vive.

Y prueba de que debe el sistema estar señalado en una ley, es la definición que nos da el artículo 65 de la Ley Orgánica del Distrito Federal y que dice: "...para los efectos de esta ley, servicio público, es la actividad -- organizada que se realiza conforme a disposiciones legales o reglamentarias vigentes en el Distrito Federal con el fin de satisfacer en forma continua, uniforme y regular, necesidades de carácter colectivo. La debida prestación de estos servicios es de interés público" (34).

Ahora bien, el servicio público no siempre lo prestará el Estado, debido a que su actividad cada día adquiere mayores proporciones ante el aumento de población y complejidad de las múltiples relaciones sociales, económicas y jurídicas. En cambio pueden también ser prestados por -- los particulares, como nos lo señala el Lic. Serra Rojas en la definición a que se hizo referencia al iniciar lo --

relativo al servicio público, pudiéndolo hacer como una actividad privada y que con el transcurso del tiempo se pueden considerar públicos, pues hasta nuestros días los particulares atienden servicios que no salen de su campo de acción, en algunos lugares, como son: gas, teléfono, electricidad, transportes urbanos, mismos que tienen un carácter privado.

3. Propiedad Privada

La propiedad privada fue considerada "...durante - los siglos pasados como una institución necesaria, sin la cual era imposible la convivencia de los hombres de un pueblo" además "...los filósofos y juristas afirmaron que la propiedad privada tenía su fundamento en la misma naturaleza humana, pues todo hombre tiene la tendencia natural a poseer cosas para sí, con exclusión de los demás" (35).

Por lo que toca a la evolución histórica antes de la propiedad privada, tuvo lugar la propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas constituyendo la primera época, el salvajismo, misma que se caracterizó por "...la defensa que tuvo que efectuar el hombre frente a una naturaleza que le era hostil, y subsistir, esto es, conservarse como especie" (36), además por no tener lugares fijos de habitación el hombre de aquella época era nómada y mero recolector de alimentos, siendo por lo tanto que en esta primera época del salvajismo no existiera ninguna clase de propiedad.

Fue hasta cuando el hombre domino en gran parte a la naturaleza, gracias a que se inventaron instrumentos eficaces de producción, que aparecieron las primeras instituciones, o sea, que, "...los hombres se organizaron en linajes o estirpes (clanes) y en tribus, o sean pequeñas sociedades cuyo vínculo principal de cohesión era el parentesco" (37).

Asimismo surgió la propiedad colectiva o socialista.

Posteriormente a la época del salvajismo, vino la época de la barbarie, del cual se aprecian dos etapas que son: la del estado inferior en donde "...los hombres han -

aprendido a domesticar los animales, ...construyen chozas y habitaciones sobre al superficie de la tierra" (38), progresando en el arte de la alfarería y como consecuencia de esto, crece la capacidad reflexiva del hombre y se realizan grandes acumulaciones de riquezas. Pero el dueño o poseedor no es el individuo, sino la tribu, estirpe o clan.

La otra etapa lo constituye el estado superior -- misma que se caracteriza por la industria de los metales, tales como el cobre, el estaño y el hierro, que fueron los primeros metales trabajados por el hombre.

En esta época impera la propiedad colectiva así -- como también ya empiezan a aparecer los primeros rasgos de la propiedad privada sobre algunas cosas muebles y sobre objetos de adorno personal.

Ahora bien, "...con motivo de la fundación de las ciudades, nace una clase sacerdotal que convierte los -- templos en verdaderos bancos y explotando el profundo sentimiento religioso, acapara en su poder las nuevas riquezas creadas por el trabajo colectivo, se afirma que las -- tierras pertenecen a los dioses, y los sacerdotes proceden a otorgarlas en arrendamiento" (39), entonces se puede decir que "... los primeros grandes propietarios fueron los sacerdotes, a quienes se unieron los funcionarios públicos y los comerciantes; al lado de ellos surgen los trabajadores desposeídos de todo bien, o sean -- los campesinos, artesanos y esclavos. Lo cual indica que el nacimiento y desarrollo de la propiedad privada trajeron como natural consecuencia la división de la sociedad en dos clases sociales: la de los ricos o grandes propietarios y la de los desposeídos, es decir, las gentes que sólo vivían de su trabajo" (40).

En cuanto a la propiedad colectiva y propiedad -- individual el Lic. Rafael Rojina Villegas nos dice: "Muchos escritores piensan que la propiedad ha sufrido una serie

de transformaciones regulares, que su evolución ha sido - en alguna manera rectilínea; que la propiedad comenzó por ser colectiva, y poco a poco tendió a constituirse bajo - la forma individual. El estudio de los hechos prueba que la historia de la propiedad es mucho menos simple. No es probable que en alguna época haya existido la propiedad - colectiva. Los pueblos más pobres por lo menos conocieron la propiedad individual de los muebles, de las armas, de - los vestidos, de los caballos, etc. Igualmente no es probable que la propiedad individual este destinada a invadir todo. Aún en nuestros días experimentamos una regresión - sensible; los capitales colectivos reunidos por la asociación son más y más numerosos cada día, las riquezas colectivas aumentarán sin duda rápidamente bajo el impulso socialista que arrastra a casi todos los Estados modernos" (41).

En el transcurso del tiempo con relación a la propiedad privada han existido doctrinas críticas como son: el pensamiento cristiano, el socialismo utópico y el socialismo científico.

A continuación y en forma sencilla, se expone a - cada uno empezando por:

El pensamiento cristiano.- En sus primeros tiempos estuvieron en contra de que en unos cuantos existiera la concentración de riquezas, así como de quienes hacían prestamos de dinero con intereses. Predicaban que cada - cual debía de poseer solo los bienes estrictamente necesarios para su subsistencia y que lo que restara se debería de dar a los pobres.

Ahora bien, una de las principales ideas centrales que tenía la patrística, refiriéndonos a los primeros padres de la Iglesia, es la de una riqueza colectiva o - común que debe estar a disposición de todos, y prueba de esto es lo que nos dice San Clemente (42) "... debió existir un uso común de todos los bienes, pero por malicia -

uno dijo esto es mío y los otros lo mismo, y así se efectuó la apropiación de los mortales y agrega "Todas las cosas son comunes, no existen para ser adquiridas por los ricos", y en iguales términos se expresa: San Ambrosio -- Lactancio diciendo que la tierra, en ningún momento, puede ser objeto de propiedad privada.

Socialismo Utópico.- La mayoría de sus pensadores coinciden en que los males sociales se deben a la propiedad privada, propugnando por un régimen social en que todos los hombres sean iguales ante la riqueza general teniendo por lo tanto todos, oportunidades para el trabajo.

Uno de los principales pensadores de este socialismo fue Tomás Moro, autor de la obra "Utópia" en donde todos los bienes son comunes y en donde todo el mundo está obligado a trabajar, o sea, que no hay ricos ni pobres.

Otros pensadores son: Tomás Campanella autor de la "Ciudad del Sol", Saint Simon, Fourier y Roberto Owen.

Socialismo Científico.- Sus pensadores principales fueron: Marx, Engels y Lenin, en donde y según el marxismo-leninismo la propiedad capitalista se daba con --- "...la propiedad privada sobre los medios de producción social (tierras, fábricas, instrumentos de producción, etc.), y los trabajadores, o sea una gran masa de desposeídos de toda fortuna" (43). Aquí ya se ven ricos y pobres que es de lo que se constituye la propiedad capitalista.

O sea, que "...los Capitales (o propiedad privada sobre los medios sociales de producción) para moverse y producir cosas necesitan obreros, y estos se extraen de los pobres. El obrero, para subsistir, tiene necesidad de vender su fuerza de trabajo por un precio. La fuerza de trabajo es considerada, pues, como una mercancía de --

características especiales, que tiene la peregrina cualidad de ser fuente de valor". (44).

Ahora despues de ver la evolución en las antiguas civilizaciones de la propiedad asi como de las doctrinas respecto de la propiedad privada, paso a transcribir la definición clásica de la propiedad y que es: " Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua" (45).

De lo que se desprende que sus características son: que es absoluta, exclusiva y perpetua.

A la vez transcribo el concepto que sobre propiedad emite el Lic. Ernesto Gutiérrez y González y que es el siguiente: " Propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época".

Con el tiempo la propiedad individualista de la época del imperio romano según se desprende de la definición romana "La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar" (46), sufrió varias criticas, y entonces es cuando va surgiendo la propiedad función social.

Por último para dar un ejemplo de lo expuesto acerca de la función social de la propiedad y de las limitaciones hacia ella, tenemos lo que nuestra Constitución Política en su artículo 27, párrafos 1° y 2° nos dice: Primer párrafo.- "...la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio Nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

Segundo párrafo.- "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación." (47).

4. Función Social del Condominio

En cuanto al aspecto relativo a la propiedad "tradicionalmente el dominio de los bienes inmuebles se ha considerado como la propiedad más difícil de adquirir en razón - claro está - de su mayor valor, y a nadie escapa, por otra parte, la ingente necesidad que representa para todo hombre la habitación, frente a esta antinomia, carencia y necesidad, los individuos que se han visto obligados durante siglos a recurrir al inquilinato" (48).

Con esto se quiere decir que el problema de la habitación es grave, ya que, no es tan fácil adquirir un bien inmueble "casa" debido al alto costo en su valor y por lo cual mucha gente se ha visto obligada a rentar departamentos los cuales nunca va a adquirir en propiedad y por otro lado mucha gente de escasos recursos económicos quedan sin habitación adecuada que les permita tener además todos los servicios que redundaría en beneficio de sus familias.

Para poner de relieve las desventajas de esta situación basta resaltar que no sólo en México, sino en todo el mundo el primer lugar en cuanto a número de litigios, lo tienen los juicios promovidos en razón de controversias surgidas de contratos de arrendamiento" (49).

Por lo tanto, es necesario en una sociedad que quiere mantener un clima social sano, facilitar al mayor número de personas el acceso a la propiedad de su hogar.

Con lo anterior nos damos cuenta de que el principal obstáculo que se encuentra para adquirir una propiedad, es el alto costo de la misma, pues no todas las personas tienen el suficiente recurso económico con el cual lo puedan adquirir, aunque esto también se presenta en el caso de la construcción, porque por ejemplo para la construcción de un inmueble en el centro de la ciudad o al menos a una distancia razonable del centro de los negocios, se necesitan actualmente capitales de tal importancia que por regla --

general un solo particular no dispone de ellos.

Como consecuencia la economía considerable que re presenta la adquisición de un piso o departamento, en re lación con la compra de una casa sola, ha influido a que haya un fuerte y notable incremento del dominio hori zontal en esta época.

Ahora bien, ¿El condominio puede realizar una fun ción social?

Respecto a esta pregunta el Lic. Manuel Borja - Martínez dice que primero " es indispensable encontrar -- una fórmula jurídica que no sólo permita la difusión de -- la propiedad, sino que, al mismo tiempo, la propiedad di fundida sea una propiedad personalizada, individualizada. Y a nuestro juicio esa fórmula jurídica podemos encontrar la en la propiedad de casas por pisos.

La difusión de una propiedad personal es la fun- ción social que cumple en nuestros días la propiedad hori zontal" (50).

Por lo tanto el régimen de propiedad y condominio en los edificios divididos por pisos, es una institución jurídica característica del tiempo en que vivimos.

En la actualidad la propiedad por pisos ha resur gido vigorosamente, puesto que la crisis de la habita- ción le ha dado una razón para existir, una nueva función que realizar.

O sea que puede realizar una amplia función soci- al en beneficio de la clase media.

Asimismo, en opinión personal el gobierno de México pudiera realizar una función social o mejor dicho ayudar a que el condominio realice la función social que se ha señalado, todo esto a través de las dependencias respectivas, al incrementar las construcciones de condominio o, al menos, dar ciertas facilidades a empresas privadas para que realicen construcciones de condominios, y éstas, a su vez, otorguen facilidades para la adquisición.

Por parte del gobierno, sería conveniente la elaboración de un estudio y proyecto de construcciones de condominios, tomando en cuenta el factor socioeconómico, cosa que ya han hecho dependencias como el INDECO, INFONAVIT, etc., que tratan de ayudar a la clase obrera, y con esto en opinión personal se ayudaría a solucionar, en parte, el grave problema de habitación, que junto con otros factores como el crecimiento demográfico, lo originan.

En resumen, concretamente, la función social del condominio es la búsqueda de la personalización e individualización de la propiedad y que debido al costo para la adquisición de un departamento, el condominio es un poco más bajo que el de una casa, se beneficia en parte la clase media y que los programas de vivienda que realiza el gobierno a través de sus dependencias respectivas, se ayuda a la clase obrera.

Aunque con lo anterior no se soluciona del todo el problema de habitación, puesto que también debe de existir paralelamente con lo expuesto, la solución al problema del crecimiento demográfico.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO QUINTO

- 1) CHINOY ELY
La Sociedad (Una Introducción a la Sociología)
Fondo de Cultura Económica - México.
Pág. 223.
- 2) Ibidem
Pág. 223.
- 3) D. AGRAMONTE ROBERTO
Principios de Sociología.
Editorial Porrúa, S.A. 1965.
Pág. 47
- 4) PHILIP M. HAUSSER citado por D. AGRAMONTE ROBERTO
Ob. Cit.
Pág. 47.
- 5) D. AGRAMONTE ROBERTO
Ob. Cit.
Págs. 48 y 49
- 6) Ibidem
Pág. 200
- 7) Ibidem
Págs. 528 y 529.
- 8) CHINOY ELY
Ob. Cit.
Pág. 222

- 9) **Ibidem**
Paq. 224

- 10) **DR. RECASENS SICHES LUIS**
Tratado General de Sociología
10a. Edición - Editorial Porrúa, S.A. 1970
Págs. 483, 484, 485, 487, 488, 490 y 491.

- 11) **LIC. AZUARA PEREZ LEANDRO**
Sociología
2a. Edición - Editorial Porrúa, S.A. 1978
Págs. 52 y 53.

- 12) **Ibidem**
Pág. 53

- 13) **Ibidem**
Pág. 53

- 14) **Ibid**
Pág. 54

- 15) **Ibid.**
Pág. 54

- 16) **WEAVER C. ROBERT**
Dilemas de Urbanismo
Editorial PAX-MEXICO 1965
Pág. 2

- 17) **LEDRUT RAYMOND**
Sociología Urbana "Traducción Enrique Grillo
Solano"
Colección "Nuevo Urbanismo"

Instituto de Estudios de Administración Local
Madrid 1971
Pág. 11

- 18) WEAVER C. ROBERT
Ob. Cit.
Págs. 2 y 3
- 19) Ibidem
Págs. 9 y 3
- 20) Ibidem
Pág. 9
- 21) CHINOY ELY
Ob. Cit.
Pág. 228.
- 22) WEAVER C. ROBERT
Ob. Cit.
Pág. 11
- 23) Ibidem
Pág. 12
- 24) CHINOY ELY
Ob. Cit.
Pág. 232
- 25) ERNEST BURGESS citado por CHINOY ELY
Ob. Cit.
Págs. 232 y 233.
- 26) CHINOY ELY
Ob. Cit.
Pág. 233

- 27) **Ibidem**
Págs. 233 y 234.
- 28) **DR. SERRA ROJAS ANDRES**
Derecho Administrativo (Doctrina-Legislación-
Jurisprudencia).
5a. Edición - Tomo I
Pág. 76
- 29) **Ibidem**
Pág. 77
- 30) **WEAVER C. ROBERT**
Ob. Cit.
Pág. XII prefacio
- 31) **Ibidem**
Pág. XIII prefacio
- 32) **LIC. MORENO PADILLA JAVIER**
Comentarios a la nueva Ley del Seguro Social
3a. Edición - Editorial Trillas-México 1976
Pág. 34
- 33) **GABINO FRAGA autor citado por SERRA ROJAS ANDRES**
Ob. Cit.
Pág. 76
- 34) **ARTICULO citado por SERRA ROJAS ANDRES**
Ob. Cit.
Pág. 78

- 35) VALENCIA ZEA ARTURO
Derecho Civil
Tomo II Derechos Reales
3a. Edición - Editorial Temis-Bogotá
Pág. 135
- 36) Ibidem
Pág. 137
- 37) Ibidem
Pág. 138
- 38) Ibidem
Pág. 138
- 39) Ibid.
Pág. 139
- 40) Ibid
Pág. 140
- 41) ROJINA VILLEGAS RAFAEL
Derecho Civil Mexicano
Tomo III - Vol. I
Bienes y Derechos Reales
3a. Edición - México 1954
Pág. 296
- 42) AUTOR citado por VALENCIA ZEA ARTURO
Ob. Cit.
Pág. 167.
- 43) Ibidem
Pág. 170

- 44) Ibidem
Pág. 170
- 45) LIC. GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
Ob. Cit.
Pág. 192
- 46) DR. FLORIS MARGADANT GUILLERMO
Ob. Cit.
Pág. 244
- 47) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS
Colección Porrúa - 58a. Edición
Editorial Porrúa - 1976
Págs. 18 y 19
- 48) LIC. BORJA MARTINEZ MANUEL
Función Social y Naturaleza Jurídica de la
Propiedad por Pisos
Universidad Iberoamericana
Facultad de Derecho
Pág. 3
- 49) Ibidem
Pág. 3
- 50) Ibidem
Pág. 5

CONCLUSIONES

1. El condominio fue conocido desde el derecho babilónico, encontrándose antecedentes también en el derecho hebreo a través del Talmud y en el derecho romano, en este último en los textos de Ulpiano y Pomponio.

2. Tuvo importancia en la Edad Media a través de las costumbres de Auxerre, Orleáns, Montargis, Berry, - Bretaña, Bourbonnais, París, Clermont-Ferrand, Grenoble, - Rennes, Nantes, en estos tres últimos tuvo su máxima expresión.

3. En cuanto al ámbito mundial en la época contemporánea y respecto a la regulación de la Propiedad Horizontal o Condominio, existen tres criterios que son:

- a) Los que admiten la Propiedad Horizontal;
- b) Los que no la admiten; y
- c) Los que la admiten tácitamente.

Siendo la mayoría de los países los que en sus respectivas legislaciones al regular la Propiedad Horizontal, la admiten, y entre ellos están los siguientes: Argentina, Francia, España, Italia, México, Brasil, etc.

4. El antecedente legislativo que influyó en nuestro país fue la legislación española a través de sus artículos: 521, 396 del Código Civil de 1851, el artículo 396 del Código Civil después de la Ley de 26 de octubre y de la Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español.

5. En México los artículos que han regulado a la propiedad horizontal son: Artículo 1120 del Código Civil de 1870, artículo 1014, del Código Civil de 1884, artículo 951 del Código Civil de 1928.

En cuanto a este último artículo el 951, éste ha tenido dos leyes reglamentarias que son: "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", de 1954, y la "Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales" de 1972, siendo este último el actual.

6. Las leyes reglamentarias, arriba señaladas, del artículo 951 del Código Civil fueron hechas debido a la necesidad de la época en que se elaboraron, pero en la actualidad debe ser reformado la ley reglamentaria de 1972, para adecuarlo a la realidad actual ya que conforme pase el tiempo las necesidades de habitación cambiarán, todo lo anterior para que no se vuelva obsoleto en su aplicación por el transcurso del tiempo.

7. En los Estados de la República Mexicana, se sigue en cuanto a su redacción en forma similar, lo que establece el artículo 951, ya que las redacciones en sus articulados son semejantes. Por lo tanto sus leyes reglamentarias correspondientes vendrá en idéntica forma a la del Distrito Federal.

En consecuencia, si se hiciera un estudio en forma, tomándose en cuenta los factores socioeconómicos y culturales del país, se podría elaborar una legislación de la propiedad horizontal o condominio a nivel nacional.

8. Se ha comprobado que el crecimiento demográfico es uno de los principales factores que contribuyen al problema de habitación, tomándose en cuenta datos esta-

dísticos, del país que tiene una gran población como lo es los Estados Unidos de Norteamérica.

9. Por lo tanto se debe de tomar en cuenta al construir viviendas, que éstas tengan todos los servicios públicos necesarios, ya que son indispensables, para que los que las vayan a habitar no carezcan de los mismos.

Asimismo, deberá de cuidarse el aspecto de la salubridad, o sea, que las viviendas reúnan los requisitos elementales.

10. El condominio es en forma por demás relativa, una solución al problema de habitación en nuestro país, problema debido a uno de los factores que lo crean como lo es el crecimiento demográfico, por lo que se puede decir que el condominio o propiedad horizontal tiene una función social al buscar la individualización o personalización de la propiedad, o sea que cada persona tenga su propio departamento ya que debido al alto costo de las casas, se impide a la mayoría de la gente obtener o adquirir una casa.

11. Ahora bien, para poder lograr este objetivo, el Estado está realizando programas de vivienda con interés social, mismos que comprenden la planeación, construcción y venta en condiciones de beneficio para la clase media -- tratando de buscar acomodo para las gentes de escasos recursos, todo esto como se dijo, a través de programas de vivienda, por lo que, tanto el Estado como la iniciativa privada deben de trabajar conjuntamente en el mejoramiento de la vivienda, uno a través de sus dependencias oficiales facultados expresamente para ello y la iniciativa privada aportando un capital para dicho objetivo, en beneficio de la colectividad.

B I B L I O G R A F I A

Legislación

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS
MEXICANOS
Colección Porrúa
Editorial Porrúa, S.A. 1976
58a Edición

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRI-
TORIO DE BAJA CALIFORNIA - 1870
México - Imprenta dirigida por José Batiza
Seminario de Derecho Civil - Facultad de --
Derecho U.N.A.M.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRI-
TORIO DE BAJA CALIFORNIA - 1884
Edición Oficial - México, Tip. y Lit., "La
Europea" de J. Aguilar Vera y Compañía, S. en C.
Seminario de Derecho Civil, Facultad de Dere-
cho, U.N.A.M.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS
FEDERALES - 1928
Editorial "Ediciones Andrade", S.A.
13a Edición - 1969

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
Colección Porrúa - 1977

LIC. AZUARA PEREZ, LEANDRO
Sociología
Editorial Porrúa
2a. Edición. 1978.

ANDERSON, NELS
Sociología de la Comunidad Urbana
(Una perspectiva mundial)
Fondo de Cultura Económica - México

LIC BORJA MARTINEZ, MANUEL
Función Social y Naturaleza Jurídica de
la Propiedad por Pisos.
Universidad Iberoamericana
Facultad de Derecho

LIC. BORJA MARTINEZ, MANUEL
La Propiedad de Pisos o Departamentos en
Derecho Mexicano
Editorial Porrúa, S.A. - 1957.

CHINOY, ELY
La Sociedad
Una Introducción a la Sociología
Fondo de Cultura Económica - México

CONDOMINIO - ANALES DE JURISPRUDENCIA
(Su Régimen en el Derecho Positivo de la
República Mexicana)
Julio-Agosto-Septiembre. 1968
Tomo CXXXII, Año XXXV

C. WEAVER, ROBERT
Dilemas de Urbanismo
Editorial PAX-MEXICO - 1965

D. AGRAMONTE, ROBERTO
Principios de Sociología
Editorial Porrúa, S.A. 1965

DE IBARROLA, ANTONIO
Derecho Civil (Cosas-Sucesiones)
Editorial Porrúa, S.A. - 1964
2a. Edición

DE PINA, RAFAEL
Elementos de Derecho Civil Mexicano
(Bienes-Sucesiones)
2° Volumen - 5a. Edición
Editorial Porrúa - México 1973

FERNANDEZ MARIANO - GRANIZO MARTIN
Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho
Español
2a. Edición - Editorial Revista Derecho Privado

DR. FLORIS MARGADANT, GUILLERMO
Derecho Romano
4a. Edición
Editorial Esfinge, S.A.

DR. GOLDSTEIN, MATEO
Derecho Hebreo a través de la Biblia y el Talmud
Editorial Atalaya - Buenos Aires

LIC. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO
El Patrimonio (Pecuniario y Moral o Derechos
de la Personalidad)
Editorial José M. Cajica Jr., S.A.
Puebla, Pue., 1971

LIC. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO
Derecho de las Obligaciones
4a. Edición
Editorial José M. Cajica Jr. , S.A.
Puebla, Pue., 1971

DR. LEMUS GARCIA, RAUL
Derecho Romano (Personas-Bienes-Sucesiones)
Editorial LIMSA - 1964

LEDROT, RAYMOND
Sociología Urbana (Traducción Enrique
Grillo Solano)
Colección "Nuevo Urbanismo"
Instituto de Estudios de Administración Local
Madrid 1971

LIC. MORENO PADILLA, JAVIER
Comentario a la Nueva Ley del Seguro Social
3a. Edición - Editorial Trillas - México 1976

DR. RECASENS SICHES, LUIS
Tratado General de Sociología
10a Edición
Editorial Porrúa, S.A. 1970

RACIATTI, HERNAN
Propiedad por Pisos o por Departamentos
2a. Edición
Roque de Palma Editor - Buenos Aires - 1958

DR. SERRA ROJAS, ANDRES
Derecho Administrativo
(Doctrina-Legislación-Jurisprudencia)
5a. Edición - Tomo I

SALAZAR SANCHEZ, ANA MARIA
Copropiedad e Indivisión
Tesis U.N.A.M. 1967

LIC. TORRES EYRAS, SERGIO
Anales de Jurisprudencia
(Origen y Naturaleza Jurídica del Derecho de
Condominio, en el Derecho Mexicano)

TRAVEZET Y GONZALEZ, A. VENTURA
Derecho de Propiedad Horizontal
2a. Edición
Bosch, Casa Editorial - Barcelona

VILLELA APARICIO BARAJAS, IGNACIO ANTONIO
Disposición de Bienes en el Condominio
Tesis U.N.A.M. - 1969

APENDICE

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO
Y TERRITORIOS FEDERALES**

CAPITULO I

Del régimen de la propiedad en condominio

ARTICULO 1°. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho 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 cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable, por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, las de la presente ley y las otras leyes que fueren aplicables.

ARTICULO 2°. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construídos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserva en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada que sea indivisible.

ARTICULO 3°. Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

ARTICULO 4°. Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto u unidad urbana habitacional.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo;

V.- El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Al apéndice de la escritura se agregarán debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el Reglamento del propio Condominio.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

ARTICULO 5°. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 6°. En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 4° y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio, certificada por Notario Público.

ARTICULO 7°. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

Será procedente, además, conforme a lo dispuesto en el capítulo VII. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del Notario Público y, en su caso, del Director del Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 8°. El Reglamento del Condominio podrá prever los casos en que con base en la ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

ARTICULO 9°. Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito y Territorios Federales.

La declaratoria de regeneración urbana relativa, que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación o en los Periódicos Oficiales de los Territorios, además de que se le dé publicidad en los periódicos de mayor circulación, será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial. Las indemnizaciones a favor de propietarios o inquilinos, que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito y Territorios Federales o de los Gobiernos de los Territorios, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término, conforme a las disposiciones legales aplicables.

El Departamento del Distrito Federal o los Gobiernos de los Territorios podrán adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios. Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios en dichos predios.

Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona.

ARTICULO 10°. Las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios de regeneración urbana, estarán exentas del impuesto sobre traslación de dominio y los Gobiernos del Distrito y Territorios Federales podrán adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

CAPITULO II

De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.

ARTICULO 11. Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1° y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

ARTICULO 12. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

ARTICULO 13. Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva.

ARTICULO 14. Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas o locales.

ARTICULO 15. Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 16. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 17. El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso

el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador, para los efectos que procedan.

ARTICULO 18. Tratándose de condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el artículo 9°. El mismo reglamento preverá una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamento, vivienda, casa o local, dentro del área ya regenerada.

No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. Tal derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construído o financiado el condominio.

ARTICULO 19. En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construído el condominio, por medio del administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTICULO 20. Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construído el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que --

haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 21. Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38.

ARTICULO 22. Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del artículo 38.

ARTICULO 23. Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta --baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer --obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, --ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTICULO 24. Cada propietario podrá hacer toda --clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salu--bridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la esté--tica general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo --acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servi--cios e instalaciones propios.

ARTICULO 25. En los condominios serán obligato--rias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, --paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos; así -- como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayo o hundimientos diferenciales.

ARTICULO 26. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes, del Departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento del Condominio, resuelvan lo conducente;

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 4º, fracción VIII;

III.- Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser

efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administrador;

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

CAPITULO III

De las Asambleas y del Administrador.

ARTICULO 27. La Asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36, Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta ley y el reglamento del condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 11, es decir, de -

quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 31, fracción I;

IV.- La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;

V.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;

VI.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 40, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador;

VII.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento del condominio, según lo dispuesto en el artículo 34, fracción IV. Fungirá como Secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe .

VIII.- El Secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito o

de los Territorios Federales. Las actas, por su parte, -- serán autorizadas, con la fe del propio Secretario o de -- Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y el -- del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya;

IX.- El Secretario tendrá siempre a la vista de -- los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTICULO 28. Las convocatorias para la celebra--- ción de asambleas se harán en los términos de la fracción XII del artículo 31 de esta ley.

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas -- en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 29. La asamblea tendrá las facultades -- siguientes:

I.- Nombrar y renovar libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio, excepto a -- los que funjan por el primer año, que serán designados -- por quienes otorguen la escritura constitutiva del condor minio. El administrador podrá ser o no alguno de los con-- dóminos y la asamblea de éstos fijará la remuneración rela tiva, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas;

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

VI.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 4º, fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31, fracción II;

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;

XI.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables;

XII.- Las demás que le confieran la presente ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 30. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley y del reglamento del condominio.

ARTICULO 31. Corresponderá al Administrador:

I.- Para los efectos de lo previsto en el artículo 27, fracción III, llevar debidamente autorizados, por el Gobierno del Distrito o de los Territorios Federales, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuencia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que deter--

mine el Comité de Vigilancia; indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya;

III.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

IV.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

V.- Realizar todos los actos de administración y conservación;

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta ley;

VII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;

VIII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;

X.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;

XI.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b).- Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c).- Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el

mes subsiguiente, o en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de 5 días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones -- que considere pertinentes. Transcurrido dicho -- plazo, se considerará que está de acuerdo con -- la misma, a reserva de la aprobación de la asam blea, en los términos de la fracción V, del -- artículo 29;

XII.- Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el -- Reglamento, más día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio. Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención -- del administrador, cuando acrediten, ante Juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a asamblea, según lo previene el siguiente artículo. En casos de suma urgencia se convocará a asam blea con la anticipación que las circunstancias exijan;

XIII.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra;

XIV.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XV.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás -- disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 32. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla -- los acuerdos de la asamblea general;

II.- Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;

III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo anterior;

IV.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 26, fracción I;

V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea;

VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Informar a la Asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea de Condóminos cuando a -- su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa;

XI.- Las demás que se deriven de esta ley y de -- la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; -- así como de la escritura constitutiva y del reglamento -- del condominio.

ARTICULO 33. En relación a los bienes comunes el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las - que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que -- dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

CAPITULO IV

Del Reglamento del Condominio.

ARTICULO 34. El Reglamento del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV.- Forma de convocar a Asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;

V.- Forma de designación y facultades del administrador;

VI.- Requisitos que debe reunir el administrador;

VII.- Bases de remuneración del administrador;

VIII.- Casos en que proceda la remoción del administrador;

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia;

X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

CAPITULO V

De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias.

ARTICULO 35. La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 29, fracción VII.

ARTICULO 36. Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras de instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTICULO 37. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador -- distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga -- causando, entre los restantes condóminos, en proporción -- al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del -- adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en

la parte proporcional que les corresponda.

ARTICULO 38. El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea de Condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

ARTICULO 39. Si quien no cumpla con sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el Condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 40. Los condóminos cubrirán independientemente del Impuesto sobre la Propiedad Razz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTICULO 41. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento, o a los Tribunales competentes.

CAPITULO VI

De los Gravámenes.

ARTICULO 42. Los gravámenes son divisibles entre

los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTICULO 43. Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro -- Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

CAPITULO VII

Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio.

ARTICULO 44. Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

ARTICULO 45. En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor a los tres días de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

SEGUNDO.- Los copropietarios en condominios constituidos con anterioridad a esta ley, podrán, en cualquier tiempo, otorgar o ajustar a las disposiciones de la misma, sus escrituras constitutivas y de traslación de dominio, más los reglamentos del condominio.

TERCERO.- Se abroga la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, de 2 de diciembre de 1954, publicado en el "Diario Oficial" del 15 del mismo

mes y año, y se derogan las demás disposiciones que se --
opongan a la presente ley.

México, D.F., a 22 de diciembre de 1972.