

24/455.



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

EL CONDOMINIO Y EL PROBLEMA HABITACIONAL

T E S I S

Que para obtener el título de

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

BLANCA INES VASQUEZ VEGA

MEXICO, D. F.

1982

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

## A MANERA DE PROLOGO

Es indiscutible que la meta de todo estudiante es llegar al punto final que marque la culminación de la carrera profesional, y ello se logra a través de un -- trabajo de estudio y del anhelado examen profesional.

Ha sido mi deseo tratar un problema jurídico y so cial que aqueja gradualmente a una gran parte del conglomerado humano.

El problema de la habitación es y ha sido uno de los más graves en todo el mundo, principalmente en las grandes ciudades donde existe una enorme concentración de población. La Ciudad de México, con más de quince - millones de habitantes, no es la excepción, problema - que se ha tratado de solucionar con medios que han resultado insuficientes.

Estoy convencida que la figura del condominio resuelve el problema habitacional de las grandes ciudades.

## EL CONDOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO

### R O M A

El concepto de comunidad que explica este fenómeno, mantiene aún la estructura romana.

En el régimen de propiedad simple de tipo romano que adopta el vigente código, cada condueño tiene un derecho de propiedad sobre la totalidad de la cosa, pero esos derechos limitan el contenido de los demás, es decir, se limitan mutuamente en su ejercicio.

"En el Derecho Romano cuando varias personas eran co propietarias de cosas determinadas proindiviso, o de un conjunto de bienes en estado de indivisión o comunidad, - se creaban obligaciones que nacían fuera de toda conven- ción." (1) Tales obligaciones son las mismas para todos. En explicación a esto diré que la obligación que resulta de la comunidad, es la de dividir, ya que nadie está obli- gado a permanecer en la indivisión. Esta regla se justifi- ca por la libertad individual y por el interés general. - Debido a ello, las partes pueden convenir en permanecer - en la indivisión por un tiempo determinado. En Roma la -- obligación de dividir se ejecutaba por lo regular, amisto

1.- Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano.  
Editorial Porrúa, S.A. México. 1961. Pág. 314.

samente, pero había ocasiones en que no era posible llegar a la división de esta manera, y entonces, cada uno en particular tenía derecho a provocar una partición judicial, ejercitando la actio comuni dividundo, si se trataba de objetos particulares indivisos entre copropietarios; o la actio comuni exiactundae, en caso de tratarse de sucesión indivisa entre coherederos, que es la más antigua de las acciones y se remonta a la ley de las doce tablas.

Para el derecho romano la propiedad rústica y la urbana estaban regidas por el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, del que deducían el otro principio: el vuelo, (lo edificado) cede al suelo. La tierra era lo principal lo demás accesorio, y el dueño llegaba en sus facultades dominicas hasta el cielo y hasta el infierno o centro ígneo del globo terráqueo. Las modernas cuestiones de la horizontalidad eran llevadas a los clásicos problemas de la comunidad romana, o a los de la medianería. También fueron considerados desde el punto de vista del derecho de servidumbre.

Debido a que los tratadistas no han podido precisar si en Roma tuvieron conocimiento de esta figura, pues ellos sustentaban el principio de "superficies solo cedit", nos -

venos obligados a dividir este estudio en dos partes:

A.- Autores que aceptan la existencia de esta institución entre ellos Niebhur, en su libro "Historia de Roma", señala la posibilidad de que "en la legislación romana se conociera el condominio pro-diviso de los distintos pisos de una casa, basándose en un texto de Dionicio que se refiere a la Lex Icilia del año 298 de la fundación de Roma, mediante la cuál se concedió autorización a los plebeyos para habitar Monte Aventino, construyendo ellos mismos, - en suelo común, y dividiendo entre sí los pisos".(2)

En el Digesto encontramos un texto de Papiniano y -- dos de Ulpiano que se refieren en cierta forma a este sistema de propiedad, por lo que se ha pretendido sostener - que los romanos conocieron la propiedad de casas por pisos.

Papiniano nos relata el problema de un tejado común y dice: "tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes: dije, porque me parecía lo más cierto que el techo pudiera ser de dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fueran privativas de cada uno; pero no tenían acción recíproca para prohibir -

2.- Borja Martínez Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. - México. 1957. Pág. 11.

que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte. No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los dos interesados bajo condición" (3)

Refiriéndose a la transmisión de casas, Ulpiano nos dice: "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 se dividió el fundo en partes, y así pro diviso transmitió la parte, se le puede a una y otro imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino el fundo mismo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como lo hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio, pues en este caso, se tienen por dos casas" (4).

A mi parecer estos textos se referían específicamente a la división vertical, y más concretamente a la pared medianera, y no a la división horizontal, como pretenden colocarlos algunos autores. No obstante ello, el otro fragmento que cita Ulpiano, se acerca mas al supuesto de la división horizontal, que es la que nos incumbe; en él se explica así: "Si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cuál viviera como dueño, dice Labeón, el interdicto

- 3.-Borja Martínez Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México. 1957. Pág. 19.
- 4.-Ibidem. Pág. 23.

uti possidetis puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Hasta aquí, Ulpiano nos reafirma el principio - que de la superficie regía en Roma, pero posteriormente - agrega; "más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, no se refuta que posee la casa el que posee la cripta, sino aquel cuya casa estuviere sobre la cripta, esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del pretor, y el dueño del suelo será preferente en el interdicto uti possidetis, tanto contra otros, como contra el superficiario.

En la copropiedad cada condueño podía disponer de su parte, en el derecho, no en el objeto, y pedir la disolución de la comunio, mediante el ejercicio de la actio communi dividundo.

Hubo ciertamente una forma de copropiedad sin partes disponibles, la propiedad común de las llamadas personas jurídicas pero todas se rigen como es sabido por normas - especiales; la propiedad de una casa, distinta de la propiedad de un solar; la propiedad del piso de una casa, la propiedad de los frutos pendientes. Todas estas formas de copropiedad tan conocidas en el derecho germánico, no se



dem en el derecho romano clásico, tampoco acepta el derecho romano la división germánica del dominio directo y - dominio útil." (5)

En Roma se distinguen tres clases de acciones que -- constituyen un grupo especial en el edicto del pretor, y son: actio familiae erciscundae, actio comuni dividundo y actio finium regundorum. La que mayormente nos interesa, es la actio comuni dividundo, pues es la que se encuentra ligada a nuestro tema, ya que es la que se aplica en cualquier otro tipo de copropiedad. "Los coherederos son copropietarios del patrimonio por ellos heredado. Cada -- coheredero puede exigir la división de la herencia, y si ésta división no es convenida de común acuerdo, cada uno - de los coherederos puede ejercitar una acción denominada con la vieja expresión latina actio familiae erciscundae. Familiae significa, en la época clásica, el patrimonio; - y, erciscundae equivale a dividere, dividir" (6). Esta - acción tiene gran semejanza con la actio comuni dividundo.

CH. Juilliot afirma en su obra "Roma en los tiempos de Augusto", " que la división de las casas por pisos o - por departamentos, se practicaba en Roma y dice: Entre los

5.- Borja Martínez Manuel. Ob. cit.- Pág. 26

6.- Puentes Lojo Juan. Suma de la Propiedad por apartamentos. Barcelona. 1964. Pág. 20.

ciudadanos ricos y pobres hay una clase media que solo habita casas de las que son propietarios y que miran con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, ese oprobio, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían: a una la planta de recepción, a otro el primer piso, a otro el segundo, y así sucesivamente".(7)

Otro autor italiano, Maschi, opina: "El principio su perficie solo cedit, se debilitó en la Roma Imperial, por la necesidad de viviendas, ya que llegó a contar con una población aproximada de un millón doscientos mil habitantes, y también por la implantación de un nuevo sistema de construcción que se desarrolla en casas altas destinadas a inquilinos de varias familias, a los que se denominó -- insulae, en sustitución de las casas para una sola familia, domus; y que la obtención de los pisos (cenáculo), -- hace probable la hipótesis de que desde la época clásica se desenvuelve una situación de hecho, que conducirá al re conocimiento de una posible propiedad separada, fuera de la antigua relación normal de la locatio" (8)

- 7.- González y Martínez Jerónimo. Propiedad sobre pisos y habitaciones. Madrid. 1948. Pág. 304.
- 8.- Visco Antonio. La Disciplina Jurídica de la una en -- Condominio. Milano. 1953. Pág. 9.

B.- Opiniones que niegan la existencia de esta figura en Roma:

Para los romanos, los elementos que se necesitaban para construir una casa o palacio, podían pertenecer a -- una sola persona, o, a varias pro-indiviso; pero una vez construido el inmueble, el solar, al igual que las piedras y los materiales perdían su existencia independiente y que daban sometidos a un dominio único. No podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas -- diferentes; y, en caso de conflicto entre los titulares -- anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la con tienda a favor del dueño del suelo, por entender que el -- edificio era una cosa accesoria (superficie solo redit). Todos los elementos incorporados se tenían como propios de la casa, del edificio o del palacio, y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo como principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad.

Como consecuencia de estos razonamientos y del principio que se encuentra en el fondo del pensamiento romano, acerca de que sobre una cosa solo puede existir un derecho de propiedad, las relaciones jurídicas de carácter real -

- sobre las habitaciones o pisos de una casa, no se veían con buenos ojos.

El mismo Savigny al comentar los fragmentos del juris consulte Ulpiano, niega la existencia de ésta institución, y atribuye éstos, a casos de división vertical, que es — substancialmente distinta a la horizontal.

"Visco, al relatar las citas donde se presume la existencia de este sistema, termina diciendo: la exacta lectura de los textos mismos, convence que se referían a divisiones verticales y no horizontales".(9)

En Roma nos dice Martín Granizo, "existieron instituciones, al menos de facto, que ofrecían la apariencia de esta figura, pero ello no implica que la propiedad dividida por pisos tuviera caracteres propios y peculiares" - (10)

En Roma no se encontraba debidamente codificada esta figura, pero no por eso vamos a decir que "el Derecho Romano desconoció por completo la institución que ahora nos toca estudiar, pues desde la Ley de las XII Tablas consa-

9.- Granizo Martín. La Ley de la Propiedad horizontal en Derecho Español. Edit. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1962. Pág. 66.

10.- Idem Pág. 68.

gró la acción del comunero para dividir la casa en común".

(11)

### E S P A Ñ A

En España tenemos codificada esta institución desde el año 1851 en su proyecto de código civil cuyo artículo 521, está basado según de Visco en las Ordenanzas de Madrid. Esta legislación ha sido modificada en múltiples -- ocasiones, hasta llegar en nuestros días a la hoy Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

"El código civil de 1889, reprodujo literalmente el artículo 521 del proyecto anterior en su artículo 396, -- concordando con el 664 del Código Francés, con el 562 del Código Italiano y con el 233b del Código portugués. Lo importante de este artículo fué su colocación en el Código Civil, pues el Código de 1889 lo colocaba en el capítulo de copropiedad, título III de la comunidad de bienes. Esto ocurrió debido a que los legisladores españoles consideraban la copropiedad por pisos, como una simple comunidad de bienes pro-indiviso y que por lo tanto, podría properpar la actio comuni dividundo, si alguno de los copropie-  
tarios la ejercía" (12)

- 11.- Aguilar y Carvajal L. 2o. Curso de Derecho Civil. México. 1960. Págs. 157 y 158.
- 12.- García Goyena Francisco. Concordancias Motivos y Comentarios al C.C. Español. T. I. Madrid 1852.P.449.

Aquí el condominio o copropiedad crea una relación jurídica igual a la que nace del dominio entre la cosa y el dueño, sin más diferencia que la originada en la pluralidad de dueños, que exige que se armonice la facultad de disponer de la cosa que en la indivisión correspondía a todos y cada uno, con la necesidad de ajustarla práctica y eficazmente a la que reclama el expresado derecho, y -- conviene peculiarmente al interés de la pluralidad de dueños, unas veces por pacto, otras veces por la ley, y otras por no permitir la cosa una división cómoda. Según los artículos 392 y 399, el condominio consiste en el dominio simultáneo de varias personas sobre una cosa en la que -- cada partícipe tiene un derecho transmisible sobre una -- participación real y abstracta.

Se configura a la copropiedad como una variación accidental del dominio que permite la simultaneidad de varios sujetos sobre una unidad de objetos, cuya esencia con siste en la indivisión, de tal forma que siendo de la misma o distinta proporción no le corresponde a cada copropietario una parte concreta y determinada, con exclusión de las restantes.

El conflicto que supone la coexistencia en el condomi

nie de dos principios que se presentan auténticos, el de la unidad del derecho de propiedad y el de la pluralidad de sus titulares, quedó superado por el Derecho Romano, mediante el concepto de cuotas o partes abstractas de aquel derecho, atribuyendo a cada condómino una fracción aritmética de la cosa común que se incorpora a su patrimonio con entidad autónoma mientras dura la indivisión, concretándose o individualizándose en una porción material de la cosa al ser ésta dividida.

"La evolución histórica de la propiedad horizontal o de casas por pisos en España, ha seguido los mismos o parecidos pasos que en las legislaciones antiguas civilizadas. Es indudable que tanto en la España primitiva como en la musulmana pudieron existir perfectamente estas situaciones de hecho que constituyen el remoto antecedente de la figura a tratar en el presente estudio". (13)

La mayoría de los autores españoles afirman que aquí la propiedad de edificios divididos por pisos tienen larga tradición y manifestaciones muy repetidas. Sin embargo, no todos coinciden en como tuvo su origen este sistema; para algunos se realizaba por la edificación por pisos que

13.- Granizo Martín.- Ob. Cit. Pág. 78.

se hacía a una casa; o bien, porque debido a la mala planeación que tenían las ciudades españolas, y en especial por los desniveles que en sí surgieron, las personas se veían obligadas a construir sus casas una sobre otra, con lo que podían tener entradas independientes hasta por calles distintas.

"En algunas regiones existían aforismos para determinar a quien pertenecía alguna parte de la cosa común. Decían: la pared y el tejado del que los toca, el suelo de quien lo pisa, y la escalera de quien la sube".(14)

He aquí algunos artículos de los más importantes que en cuanto a la materia contiene el Código Civil Español:

El artículo 396 no podemos decir que es igual, pero sí muy semejante al de nuestra legislación, y que transcrito queda así: "Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios para un adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, oimen

14.- Navarro Azpeitia J. Aspecto Civil y material de las casas por pisos. Barcelona. 1957. Pág. 97.



taciones, marcos, etc." (15)

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división, y solo podrán ser enajenadas, --- gravadas o embargadas juntamente con la parte privativa - determinada, de la que son anexo inseparable; en caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por éste sólo título, no tendrán derecho del tanto ni de retracto.

La situación jurídica de una masa hereditaria corresponde a varias personas y se distingue de la copropiedad pro-indiviso inscribible por cuotas, en lo siguiente: 1o. En que se refiere a un patrimonio y no a un objeto singular; 2o. En que el coheredero no puede disponer hipotecariamente de la parte de un inmueble que acaso vaya a pertenecerle cuando se efectúe la partición; y, 3o. En que está admitida la inscripción sobre una finca cualquiera de las cuotas que los coherederos se atribuyen a la unidad - patrimonial, aunque ésta pueda contener inmuebles inscritos en diferentes registros a nombre de los causantes. Ha de establecerse con claridad la distinción entre la comunidad o condominio general y la comunidad hereditaria, -- puee mientras en esta, durante la indivisión, cada herede

re carece de una posesión real individual; en aquella, es tá investido de un título de dominio que le confiere el - use o disfrute de la cosa conforme a su destino y sin perjuicio de los demás. Por ello en la comunidad o condominio general no existe precario entre coparticipes; en cambio en la comunidad hereditaria, puede existir, y más, -- cuando judicialmente o por acuerdo de los coherederos, la administración y con ello la posesión real de los bienes se ha conferido a persona determinada, designada como administrador.

El artículo 393 del Código Civil Español estipula que: "el concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes de la comunidad, la presunción de igualdad en las participaciones de los comuneros a que se refiere este artículo está supeditada a la prueba en contrario." (16)

En toda inscripción de condominio en el Registro Público de la propiedad, ha de precisarse con claridad tal, que el tercero pueda conocer la posición ideal de cada -- partícipe.

16.- Código Civil Español.

F R A N C I A

Son numerosos los antecedentes que de esta figura en contramos en Francia, ya que es aquí donde ésta institu -- ción tuvo su mayor auge. Son muchos los usos y ordenanzas que regían en varias ciudades francesas.

"Es en el siglo XVIII en Grenoble, Nantes, Rennes y Lyon, donde la propiedad por pisos alcanzó su máxima ex - presión, constituyéndose en un régimen ordinario de la pro - piedad urbana" (17)

En Grenoble el hecho de que la ciudad estuviese ro - deada de murallas favoreció a la propiedad horizontal, por lo que hubo necesidad de construir a lo alto, hasta propi - ciar la propiedad por pisos.

"Este sistema, según la opinión de varios historiado - res franceses tuvo su origen en el contrato de albergue, - que era una especie de arrendamiento a largo plazo que se podía transmitir por venta, donación o sucesión" (18)

En la ciudad de Rennes en 1720 ocurrió un incendio -

17.- González y Martínez Jerónimo. Ob. Cit. Pág. 309.

18.- Colín y H. Capitant. Curso Elemental de Derecho Ci - vil. Tomo I. Edit. Reus. Madrid. 1952 Pág. 53.

que dejó alrededor de diez y ocho mil familias sin hogar, mismas que perdieron la totalidad de sus bienes. Los habitantes de esta ciudad tuvieron la idea de agruparse para reconstruir lo perdido, recogieron lo poco que les quedó y edificaron casas con gastos comunes, cada uno llegaba a ser propietario de un piso o de una fracción de la casa - en proporción a la aportación que hubiere hecho, así reconstruyeron el pueblo utilizando el tipo de vivienda múltiple" (19)

Por el incremento que tuvo este régimen de propiedad, 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 que conduce al -- mismo; el propietario del segundo piso costeará a partir del primero y hasta la escalera que conduce al suyo, y -- así sucesivamente" (20)

19.- Borja Martínez Manuel. Ob. Cit. Pág. 36.

20.- Idem. Pág. 38

Este artículo sirvió de base a la mayoría de las --- legislaciones posteriores a este código y lo incluyeron en sus respectivas leyes. La legislación francesa regula además del condominio, a las sociedades constructoras y a todas aquellas que adquirieran inmuebles y que tengan como fin el de dividir éstos en fracciones, para atribuírselas a socios, ya sea en sociedad o en usufructo. Esta ley establece 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 obligación de contribuir a los gastos de conservación; también 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 tendrá que 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" (21)

"En nuestro derecho francés, heredero del Derecho Romano y a veces sin beneficio de inventario, la noción de

copropiedad está ligada estrechamente con la de indivisión. La indivisión es la figura jurídica que reviste en nuestro derecho y según la tradición romana a la copropiedad lo - que equivale a decir que esta se haya construída en el pl<sub>u</sub> no de la propiedad colectiva" (22)

Critica Josserand, "la defectuosa y rudimentaria concepción que dan los franceses a la indivisión, y que además los jurisconsultos romanos tan expertos en la materia, no - supieron construir la copropiedad sobre bases científicas - y racionales, refirieron dicha situación jurídica a la no - ción de la propiedad individual, lo que era un contrasern - tido. El progreso consiste en liberar la copropiedad del -- concepto de indivisión, haciéndola pasar por el molde de -- la propiedad colectiva; el Sistema Germánico de la propie- dad en mano común habra de terminar con el sistema romano de la copropiedad indivisa" (23)

El derecho positivo francés se rige por el sistema de la copropiedad indivisa, y para ello se tendrá que estudiar: como se establece la copropiedad, sus consecuencias, régi- men a que están sometidos los copropietarios, su duración

22.- Josserand L. Der. Civ. Edit. Bosch. Buenos Aires. 1952.  
Pág. 329.

23.- Idem. Pág. 329.

y como termina.

" La indivisión tiene su causa en la voluntad del --  
hombre, en un texto legal o en la decisión de justicia.  
voluntad del hombre: En este aspecto el campo de la indivisión ha retrocedido ante la personalidad moral, por ---  
ello, los bienes pertenecientes a las sociedades civiles se libraron de régimen de la indivisión el día que en ---  
1891, la Corte de Casación reconoció la personalidad de -  
este género de agrupaciones: de repente la propiedad de -  
los bienes sociales se encontró unificada, gracias a la -  
noción de la personalidad jurídica que realizó la síntesis de las fuerzas individuales: la misma observación se apli-  
ca a las asociaciones que a condición de haber sido decla-  
radas, gozaron de una personalidad incompatible con la -  
idea de un carácter indiviso. Voluntad del legislador: --  
hay indivisiones que están consagradas directa y exclusi-  
vamente por un texto de la ley, como por ejemplo la rela-  
ción existente entre los conerederos en el instante de la  
apertura de la sucesión, los llamados a heredar se encuen-  
tran en estado de indivisión, en lo que concierne a los  
bienes hereditarios, reserva hecha de los créditos que se  
dividen entre ellos de pleno derecho. Decisión de justicia:

la legislación reciente ha permitido en algunos casos, --  
por lo menos la promulgación de la indivisión heredita-  
ria en lo que concierne a ciertos bienes" (24)

#### N I C A R A G U A

El Código Civil de Nicaragua contiene un capítulo --  
dedicado a la comunidad de bienes, y asimilándolo al con-  
cepto de copropiedad de que trata nuestra legislación me-  
xicana, citaremos los siguientes artículos:

"Art.- 1693.- Se presumen iguales, mientras no se --  
pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los  
participes de la comunidad. El concurso de los participes  
tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad,  
será proporcional a sus partes respectivas.

Art. 1694.- Si la cosa es universal, como una heren-  
cia, cada uno de los comuneros está obligado a las deudas  
de la cosa común, como los herederos en las deudas heredi-  
tarias.

Art. 1695.- Cada participe puede servirse de las co-  
sas comunes, siempre que las emplee conforme a su destino  
usual y que no se sirva de ellas contra el interés de la  
comunidad o en forma que impida a los otros participes --  
utilizarlas según sus derechos.



Art. 1696.- Cada uno de los partícipes tiene derecho de obligar a los demás a que contribuyan con él a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común sin perjuicio de la facultad que tienen los primeros de ella abandonando - sus derechos de copropietarios.

Art. 1698.- Ninguno de los partícipes puede hacer innovaciones en la cosa común, aunque le reporte ventajas a todos si los demás no consienten con ello. En relación a la administración y para el mejor disfrute de la cosa común, son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. Se considera que hay mayoría, cuando los votos que concurren representan la mayor parte de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad. Si no hay mayoría, o el resultado de los acuerdos fuere perjudicial a la cosa común, la autoridad judicial a petición de parte, pueda tomar las medidas oportunas y nombrar en caso necesario, un administrador.

Art. 1704.- La autoridad judicial puede, a solicitud de las partes, si lo exigieren circunstancias graves y urgentes ordenar la cesación de la comunidad, aún antes de la época - convenida. Si la cosa común es indivisible y los dueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos reintegrando a los otros el dinero, se venderá la cosa y se repartirá el dinero.

Art. 1709.- La terminación de la comunidad no podrá pedirse por los copropietarios de cosas que por motivo de la partición dejarían de servir al uso a que están destinadas"25  
25.- C.C. de la Rep. de Nicaragua. 3a. ed. Managua. 1931.

GUATEMALA

El Código Civil de Guatemala contiene pocas disposiciones respecto a la copropiedad. En su art. 525 establece "Son cosas de comunidad las que pertenecen colectivamente a una ciudad, pueblo o corporación legalmente reconocida.

Art. 528.- La propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes" (26)

Después de varios proyectos elaborados, al fin se aprobó el decreto 1318 de 29 de septiembre de 1959 llamado "Ley de la propiedad horizontal", que contiene las siguientes características:

1.- Se adhiere a la opinión que considera a esta propiedad como una figura sui generis que combina dos instituciones distintas y perfectamente tipificadas, la propiedad exclusiva y la comunidad de bienes.

2.- Aplica el nuevo régimen a los edificios de mas de una planta, cuyos pisos, departamentos y habitaciones sean susceptibles de aprovechamiento individual, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común -- que conduzca a dicha vía.

3.- Puede constituirse por los siguientes medios:

a) Por voluntad del propietario;

26.- Código Civil de la República de Guatemala.

- b) Por construcción a propósito;
- c) Por disposición testamentaria; y
- d) Por participación de bienes.

4.- Otorga a cada copropietario la propiedad exclusiva de unidades y la copropiedad de bienes e partes comunes con inseparabilidad de aquellos.

5.- Confía la administración del edificio a una persona física e moral nombrada por la mayoría de los propietarios.

6.- Faculta a la asamblea general para dictar reglamentos de convivencia, orden y moralidad, sin perjuicio del reglamento de copropiedad y administración que solo puede modificarse por acuerdo unánime.

7.- Posibilita a formar quorum con la mitad mas uno de los propietarios.

8.- Declara que puede extinguirse el régimen:

- a) Por disposición expresa de los dueños;
- b) Por confusión, al reunirse en una persona o en una comunidad de personas todas las unidades singulares
- c) Por destrucción o ruina del edificio; y
- d) Por vetustez, si el mal estado del edificio puede poner en peligro la vida de sus ocupantes.

9.- La exigencia para que la institución nazca ante el derecho y pueda aplicarse la ley, que se exprese ante notario la voluntad de dedicar el inmueble al régimen de la propiedad horizontal dividida, se cumplan los requisitos legales y se

inscriba en el registro. (27)

En Guatemala rigió, hasta la promulgación de este decreto, el artículo 643 del código civil, que mantuvo la ubicación de la propiedad horizontal dentro del capítulo relativo a la servidumbre legal de amojonamiento y medianería.

#### M E X I C O

Hablando en términos generales, no se tienen noticias de que esta institución la hayan conocido en la época de las tribus indígenas, ni durante la época colonial, ni tampoco en la que precedió a la independencia. Tal desconocimiento durante estas etapas es lógico, pues la amplitud del territorio y la escasez de población en esos tiempos, hacía innecesaria la división de casas por pisos.

En nuestro Código de 1870 vemos que por primera vez -- nuestra legislación reglamenta esta materia en su art. 1120 que está inspirado en el art. 521 del proyecto de Código Civil Español de 1851, que a su vez tuvo su origen en el 664 del Código Civil de Napoleón; por lo que concluimos que nuestro artículo 1120 tuvo como base el Código de Napoleón.

Transcribiendo el art. 1120 anotaremos: "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:

27.- Fuentes Lojo Juan. ob. cit. pág. 33

1a.- Las paredes maestras, el tejado, la azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de sus pisos.

2a.- Cada propietario costeará el suelo de su piso.

3a.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

4a.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata por 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.

En el Código de 1870, al igual que en el proyecto español de 1851, fué colocado en el libro II-De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones-, título VI -De las servidumbres- capítulo V -De las servidumbres de medianería.

El Código Civil de 1928, actualmente en vigor desde el primero de octubre de 1932, tiene como antecedente el proyecto de código civil, que por encargo de la Secretaría de Gobernación hicieron los notables juristas Don Francisco M. Ruiz, Don Ignacio García Téllez y Don Angel García Peña.

Lo mas importante de este proyecto, en relación con nuestra materia, consiste en colocar el art. 942 en el capítulo de la copropiedad, siguiendo al Código español de 1888, apartándose de los anteriores códigos, que la situaban en el capítulo referente a las servidumbres.

En la redacción definitiva del código en vigor, este art. está colocado también en el capítulo de la copropiedad, con el número 951 y en iguales términos que el 942 del proyecto.

No obstante que nuestros legisladores imitaban al Código español, éstos no incurrieron en el error de considerar a esta figura como una simple comunidad de bienes, sino que al igual que la medianería, como copropiedades forzosas, en las que no es posible hacer valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión consagrada en el art. 939 -- que a la letra dice: "Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservar lo indiviso, sino en los casos en que por determinación de la ley, el dominio es indivisible" (28)

"La disposición del artículo 951, fue considerada para muchos juristas como insuficiente, y en realidad tenían razón ya que el 14 de diciembre de 1954 fueron publicados en el Diario Oficial la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales; y el decreto de 30 de noviembre del mismo año en que se reformaba el artículo 951 del código vigente" (29)

El Decreto del Congreso de la Unión a la letra dice: Art. único. Se reforma el art. 951 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia 28.- Borja Martínez Manuel. ob. cit. pág. 33

29.- Bandera Olavarría José. La propiedad horizontal o propiedad por pisos. tesis profesional. Méx. 1954. pgs. 13 y 14

ria federal, para quedar como sigue: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad 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, 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 registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compra venta correspondientes, por el reglamento de condominio y administración y en su caso por la ley reglamentaria de este art. 30

30.- C.C. para el D.F.. edit. Porrúa, S.A. 1931. pag. 210

La modificación y expedición de la ley reglamentaria de este art. tuvieron su origen principalmente, en el auge que veía tomando en México la propiedad horizontal, así como la falta de disposiciones concretas al respecto.

El Lic. Gustavo M. Velasco fue quien hizo el anteproyecto de la ley reglamentaria, inspirándose principalmente en las legislaciones de Bélgica, Brasil, Francia, España, Argentina, Alemania, Cuba y Panamá, y en las observaciones hechas por el entonces Banco hipotecario urbano y de Obras Públicas, S.A., por la Comisión de Cooperación Judicial y por el maestro Don Manuel Borja Soriano.

El proyecto fue aprobado por la Cámara de Senadores, con algunas modificaciones, el primero de noviembre de 1954, y el dieciseis del mismo mes y año, lo aprobó la Cámara de Diputados. Fue expedido por el poder ejecutivo federal en la Ciudad de México, el dos de diciembre del mismo año, y entró en vigor el dieciseis del citado mes y año.



## C A P I T U L O    I I

### NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO

Los aspectos normativos del condominio o copropiedad han sufrido muchas transformaciones. En la antigüedad fué poco estudiado. En primer lugar es necesario determinar su naturaleza jurídica, varios autores, entre ellos Aguilar y Carvajal, han coincidido en considerarlo como "una modalidad del derecho individual de propiedad que consiste en el caso, en el aspecto que toma la propiedad individual cuando se ejerce sobre una cosa que pertenece a varios propietarios simultáneamente, pero sin porciones determinadas" (31)

"Nuestro derecho positivo se orienta por la concepción clásica, pero en la variante señalada, ya se considera a la copropiedad como una propiedad individual pro-indiviso; reconoce la propiedad sobre la parte alícuota, sin que por esto pueda decirse que siga la concepción romana, desde el momento que, influida por la teoría germánica, admite un derecho del copropietario sobre la cosa" (32)

Debemos distinguir aquí, a la copropiedad de la indivisión, considerando a "aquella como la propiedad colectiva de un bien determinado, en tanto que a la segunda se le habrá de considerar como la universalidad jurídica perteneciente a varias personas" (33)

31.- Aguilar y Carvajal L. ob. cit. pág. 158

32.- Idem pág. 161

33.- Bonnacasse J. Elementos de Derecho Civil. edit. José Ma. Cajica. México. 1946. pág. 47

Existen varias teorías que tratan de explicar esta materia que por lo visto es de las más complicadas. Con el fin de determinar la naturaleza jurídica estudiaremos algunas de ellas, dividiéndolas para tal efecto en tres incisos:

"A).- teorías de la pluralidad de derechos individuales en la cosa. En estas teorías se estudia la copropiedad como una indivisión en la que los condóminos son titulares de derechos autónomos e independientes sobre la cosa común, agotándose en ellos toda relación jurídica" (34)

"B).- teorías que vinculan el derecho subjetivo del condómino al derecho de propiedad. En este grupo de teorías se razona sobre la base de una construcción que toma como punto de partida el derecho de propiedad. El esfuerzo de dialéctica consiste en adaptar la situación subjetiva del condómino a la del derecho de dominio. Aunque el procedimiento empleado varía, se pueden agrupar alrededor de las siguientes ideas:

1.- Los partidarios de la doctrina clásica, se basan en el concepto tradicional de la propiedad; reconocen en el condominio un sujeto de dominio y explican los atributos de ese derecho, considerando que en su contenido existe el uso, goce y disposición del objeto, tal como lo requiere ese instituto. No obstante, como no pueden caracterizar el derecho del condominio como un poder exclusivo y general sobre un bien ma

34.- Supervielle Bernardo de. Condominio su Naturaleza Jurídica. Montevideo. 1946. págs. 41 y siguientes.

terial, substituyen la cosa por un objeto incorpóreo, que resulta ser una parte ideal de la misma.

2.- En un segundo procedimiento, con el fin de salvar las contradicciones implícitas en la primera teoría, se parte del supuesto de que un elemento corporal solo puede ser objeto de un solo derecho de propiedad, y se afirma lisa y llanamente -- que ese derecho se divide entre los condóminos.

3.- Otros autores, manteniendo la unidad de derecho sobre toda la cosa, entienden que ella pertenece por entero a cada uno de los condóminos. Hablamos aquí de la teoría de la propiedad única integral.

4.- Anotaremos las teorías de la propiedad plúrima integral, las cuales consideran a cada condómino como titular de un derecho de propiedad que afecta toda la cosa, pero limitado en sus efectos por el derecho concurrente de los demás participes.

5.- Se ha pretendido finalmente sostener que los condóminos son titulares de un derecho, pero la propiedad está en sugpenso." (35)

C.- Teorías de la división ideal de la cosa.- "Esta teoría representa la explicación clásica del instituto del condominio. En esta concepción, el objeto del derecho de propiedad de cada condómino es una parte ideal intelectual de la cosa -- que se incorpora teóricamente a la misma y afecta a una de sus moléculas. La cuota parte es la medida del derecho de cada co-

propietario" (36)

Marcadé, uno de los mejores expositores se expresa así: -  
"la indivisión es el estado de una cosa que pertenece a varias personas de las cuales cada una es, por una fracción cualquiera, propietario de la cosa entera. Así, cuando un difunto deja como heredero a su padre y a un hermano, éstos resultan ser co propietarios, el primero por una cuarta parte, el segundo por tres cuartas partes de todos los bienes comprendidos en la sucesión. Si por ejemplo, hay en esa sucesión una casa y una -- granja, cada parte de los dos inmuebles, cada parte del edificio, cada molécula del fundo rural, pertenecen simultáneamente a los herederos; el derecho de cada uno de ellos afecta la totalidad de cada inmueble, solo que el derecho del primero no -- existe mas que por una cuarta parte, y el del segundo, por -- tres cuartas partes" (37) esta idea la desarrolla Aubry y mau en la siguiente forma: "la copropiedad es el derecho de propiedad que pertenece a varias personas sobre una única y misma cosa que no pertenece así a cada uno de ellos, sino por una cuota parte ideal y abstracta" (38)

Dice también Cambren "el principio fundamental sobre la -- copropiedad es que ninguna parte material de la cosa común pertenece exclusivamente a uno de los copropietarios, sino que el derecho de cada uno afecta por el contrario por una cierta cuota parte ideal matemáticamente fijada, cada parcela de la cosa

36.- Supervielle bernardo de. ob. cit. pág. 44

37.- Marcadé. Explicación y práctica del C.C. París 1892 p. 277

38.- Aubry y mau citado por borja Martínez pág. 42.

entera y de cada una de sus partes, pero por su porción indivisa únicamente" (39)

Luzzato exponiendo esta teoría dice: "cada condómino es propietario de una de estas partes ideales y éstas por lo -- tanto constituyen el objeto de su derecho de propiedad" (40)

La teoría romana de la copropiedad tiene diversas interpretaciones, dos principalmente que parten, una de la división de la cosa y otra del derecho. La primera entiende que sobre una misma cosa recaen varios derechos de propiedad coexistentes, sosteniendo que la cosa debe considerarse dividida intelectualmente, no físicamente; para la segunda, la cosa común es objeto de un derecho único de propiedad dividido por cuotas ideales, teniendo el condómino derecho sobre la -- totalidad de la cosa, correspondiendo únicamente por parte -- las facultades derivadas del condominio.

Lo que caracteriza a la teoría de los jurisconsultos romanos acerca de la copropiedad, es que constituye en realidad una modalidad, una forma de la propiedad individual, -- puesto que cada copropietario posee un derecho completo y absoluto sobre una parte alícuota abstracta de la cosa poseída en común, y conserva el derecho de disponer libremente de -- ella.

teoría de la copropiedad o comunidad.- Ha sido explicada por Maciati, diciendo en términos generales que según esta 39.- Filanguieri, citado por Borja Martínez. pág. 43

40.- Borja Martínez ob. cit., pág. 44

concepción, los diversos propietarios del edificio serían condóminos con un doble juego de facultades: los unos de participar en la comunidad general conformes al valor de sus cuotas - en el edificio; los otros, de ejercer en igual medida la exclusividad de uso, goce y disposición jurídica sobre partes - objetivamente determinadas" (41)

La doctrina clásica se sintetiza así: "1.- la copropiedad es una manera de ser del derecho de dominio, cuando ésta corresponde a varias personas. 2.- materialmente la cosa sigue en estado de indivisión, no obstante el derecho de cada copropietario, recae sobre cada átomo de la cosa, sin afectar ninguna parte determinada del objeto. 3.- la cuota de cada condómino forma parte de su patrimonio y se confunde con la masa de bienes que lo componen. 4.- por lo tanto cada copropietario puede enajonar y hasta gravar su cuota, bajo -- ciertas reservas. 5.- todos los actos de disposición y administración que afectan la cosa, deben realizarse con el curso de todos los condóminos. 6.- los copropietarios tienen la facultad de impedir la realización de cualquiera de estos actos. 7.- todos pueden solicitar en cualquier momento la división de la cosa común o su licitación" (42).

En la forma como se explica la concepción de la institución, ésta habría surgido de la necesidad de crear un objeto al supuesto derecho de dominio de cada uno de los condóminos los que se consideran a priori, como verdaderos propietarios

41.- Jalvat M. A. Derechos reales II. Argentina. pág. 479

42.- Supervielle Bernardo de. ob. cit. pág. 45

En realidad, dicho objeto no exista, se recurrió entonces a la ficción, que es derivado necesario, idea común de la propiedad. Paternó hace notar que si el objeto de derecho de -- propiedad es una cuota ideal, los condóminos no pueden gozar ni disponer de la cosa común. La teoría clásica no explica -- como se incorporan todas esas cuotas partes ideales, en el -- patrimonio de todos" (43)

Se puede afirmar que en el condominio, a semejanza de -- lo que ocurre en la sociedad, hay dos tipos de relaciones ju -- rídicas, que deben ser objeto de dos tratamientos indepen -- dientes: 1o.- La relación que surge cuando la unanimidad de los condóminos ejerce un derecho emanado de una situación de copropiedad y actúa como si existiera una sola acción voliti -- va; 2.- La relación que surge frente a la pretensión jurídica independiente y autónoma de cada uno de los copropietarios

Como una somera observación podemos afirmar que existen un sin número de construcciones jurídicas que se someten al examen minucioso del segundo tipo de relación, despreocupándose en la mayoría de los casos, de la relación destacada en primer término. Por el contrario, en parte de las tendencias modernas se nota una atención especial a la relación que surge entre el acuerdo de los condóminos con los terceros, prog -- cediendo del examen del derecho individual de cada uno de -- los mismos.

Algunos autores contemplan esa pluralidad de relaciones

jurídicas, en las que interviene el condómino como sujeto individual, y la agrupación de copropietarios como un sujeto colectivo.

Se ha considerado al condominio como un régimen de propiedad en mano común, o sea, un régimen de indivisión sin cuotas. En esta teoría se rechaza toda ingerencia y vinculación jurídica de los condóminos con la cosa, pero no se acepta la idea de que la colectividad sea una persona de derecho es una concepción que obedece a una tendencia y a un origen germánico.

Teoría de la servidumbre.- "Esta teoría concibe a la propiedad por pisos, como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común, mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento" (44)

"El derecho real de superficie se distingue de las servidumbres prediales porque éstas requieren de la existencia de dos fundos, lo que no se da en el derecho de superficie, que es totalmente independiente del único fundo existente, una vez surgido a la vida jurídica, ni siquiera una vez levantada la construcción y constituida la propiedad superficial, existirían esos dos fundos, porque aquél tiene por objeto, el conservar o mantener ésta" (45)

44.- Macciati M. La propiedad por pisos o departamentos Buenos Aires. 1954. pág. 48

45.- Fuentes Lejo Juan. ob.cit. pág. 376



Agruparemos en cuatro grandes categorías a las doctrinas que han estudiado la naturaleza del condominio.

a).- teorías que enoaran el condominio como una relación jurídica de sujeto individual y estudian la naturaleza del derecho subjetivo de cada copropietario.

b).- teorías que ven en el condominio una pluralidad de relaciones jurídicas, en las que interviene el condómino como sujeto individual y la agrupación como un sujeto jurídico.

c).- teorías que consideran a la colectividad como un único sujeto de derecho sobre el bien en copropiedad.

d).- teorías que definen al condominio como régimen de propiedad en mano común: esta es una verdadera propiedad colectiva en cuanto al patrimonio, o bien en mano común es de todas por entero, y no de acuerdo a las respectivas cuotas de cada uno, tal como en la indivisión romana. Por esta última razón, de que el patrimonio es común, todos los derechos que lo integran reales o personales, están en mano común y en consecuencia los actos que afectan dichos derechos, para ser válidos, deberán realizarse con intervención del conjunto de los copartícipes.

nicol, estudiando esta teoría vincula el instituto al derecho de cosas, "cuando varios individuos tienen conjuntamente un derecho de propiedad sobre el mismo patrimonio, su situación jurídica puede ser regulada de dos formas: o bien, el patrimonio pertenece a una persona moral, es decir a un ser nuevo, ideal, independiente de las personas físicas que componen la agrupación, englobándola íntegramente y siendo enton -

ces considerada como propietaria. una sola persona se hace de la personalidad moral una nueva categoría de sujeto de derecho en materia de propiedad. Se encara esta situación desde - el punto de vista del sujeto de derecho, y ella es reglamentada por el derecho de las personas; o bien el patrimonio perteneciendo a los mismos individuos que integran la agrupación - en su personalidad física, la situación es una construcción - patrimonial encarada al aspecto del objeto de derecho y está reglamentada por el derecho de cosas" (46)

teoría de la división ideal del derecho.- "En esta teoría se parte del principio de que sobre una cosa en estado de copropiedad solo hay un derecho de dominio. No obstante, éste puede estar dividido en distintas partes intelectuales entre los condóminos" (47). Cada copropietario tiene una cuota parte ideal del derecho de propiedad, cuya expresión es una fracción matemática del derecho. La cosa se mantiene en estado de indivisión, o sea, una cosa perteneciendo a varios copropietarios, está en indivisión cuando el derecho de cada propietario afecta al conjunto, y no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no es pues, una parte material sino una cuota-parte que se expresa con una cifra. Es el derecho de propiedad el que está dividido entre ellos.

La copropiedad indivisa puede definirse de la siguiente manera: es el derecho de propiedad que compete a varias personas sobre una misma cosa, que no pertenece así a cada una de

46.- Supervielle bernardo de. ob. cit. pág. 48

47.- ibidem pág. 49

ellas, sino por una cuota-parte matemática.

Teoría de la propiedad plúrima integral.- "Esta teoría es una de las que se esfuerzan en vincular el derecho subjetivo del condómino al derecho de propiedad, tratando de mantenerse dentro de las categorías jurídicas explícitamente reconocidas por el derecho positivo, considera que cada copropietario es titular de un derecho de dominio que afecta a toda la cosa, pero que está limitado en su ejercicio por el derecho concurrente de los demás partícipes" (48)

Scialoja trata de demostrar la existencia de derechos de propietarios independientes que afectan la cosa en toda su integridad y sin otra vinculación que el límite producido en su ejercicio y por el derecho concurrente de los demás. Este autor opina que el condominio es una relación de concurrencia de varias propiedades sobre la misma cosa, a cada condómino pertenece un derecho sobre la cosa, que es el de propiedad.

En virtud de que la propiedad tiene la característica de ser esencialmente limitable, cuando sobre una cosa hay varios derechos de propiedad, éstos necesariamente para coexistir deben limitarse los unos a los otros, y entonces en el caso del condominio, estamos en presencia de propiedades conceptualmente iguales en su esencia, pero limitadas en su ejercicio por los otros derechos de los copartícipes.

Los romanos romanos en efecto, dijeron que el socius es dominus, que toda la cosa pertenece a todos y que las partes de dominio que pertenecen a cada condómino, son partes pro-in-  
48.- supervielle Bernardo de. ob.cit. pág. 52

divise y tales partes representan intelectualmente el derecho de los condóminos que materialmente tienen por objeto todo el edificio sobre el cual se ejercita el condominio mismo.

En el condominio el sujeto activo o titular del dominio puede ser una persona natural o jurídica, o una pluralidad de personas determinadas. Es este el caso que nos ocupa, pues es en el que se presenta la copropiedad, y al respecto nos dice de Diego: "el condominio no es un derecho real distinto esencialmente del dominio, es una forma del dominio; un fenómeno que puede afectar al dominio, no encontramos muy clara la relación existente entre el concepto de dominio y el de comunidad. Al tenor del art. 392 del Código Civil Español, -hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas- fácil es observar que -incurre esta fórmula en la inexactitud de suponer que hay propiedad de derechos, siendo así que la propiedad es un sentido preciso y técnico no recada más que sobre las cosas corporales. El origen del error estriba en que confunde el código, dos -conceptos que es necesario diferenciar; el de la comunidad de bienes y derechos, y el de la copropiedad y condominio, ambos tienen puntos de coincidencia, en cuanto implican manifestaciones de la pluralidad de sujetos, pero difieren por su distinto ámbito, pues la comunidad constituye el género, y la copropiedad o condominio, la especie.

"La comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos, aunque su objeto más propio sean los de contextura real. La copropiedad solo puede recaer sobre cosas específicas y determi

nadas" (49). Conforme a esto, observamos que en la comunidad de derecho romano la cosa pertenece a los condóminos por partes intelectuales o cuotas partes pro indiviso. En la comunidad de derecho germánico, llamada también propiedad colectiva o en anno común, la cosa pertenece a la colectividad, sin ninguna división ideal de cuotas. En la primera, cada comunero puede disponer de su cuota, mientras que en la segunda, no existe la posibilidad de disponer o enajenar. En la comunidad romana cada condueño tiene para la realización de la cuota, la acción de división, mientras que en la germánica no existe dicha acción porque falta una participación específica y precisa

En resumen, a la copropiedad se le ha considerado como una modalidad del derecho de propiedad, que tiene su origen en la pluralidad de sujetos para un mismo objeto. La noción de copropiedad se refiere esencialmente a un derecho real que pertenece colectivamente a varias personas, sobre una misma cosa individualizada. Desde el punto de vista del objeto, existe una diferenciación de aquella con la indivisión, pues ésta se concibe bajo una universalidad perteneciente siempre a varias personas.

Sánchez Román conceptuó al condominio como el derecho de dominio en común que tienen dos ó mas personas en una parte espiritual de la cosa, no dividida materialmente.

Puig y Peña define al condominio como aquella forma de comunidad por cuya virtud la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes cuallita-

49.-De Pina Rafael. Elementos de Der. Civ. Mex. 1957 pág. 109

tativamente iguales.

"La calidad jurídica del fenómeno condominio se desprende de dos ordenes de consideraciones: en primer término la copropiedad aparece como una situación patrimonial no prohibida -- por el derecho, y esa sola circunstancia justifica su incorporación al complejo de nuestras relaciones jurídicas. Pero además, es indiscutible que si bien el código no reglamentó el condominio como instituto organizado, legisló respecto a una serie de situaciones que presuponen el estado de copropiedad" (50) El condominio implica una diversidad de sujetos de derechos vinculados necesariamente por un mismo objeto. En el condominio se presupone una pluralidad de sujetos con pretensiones jurídicas patrimoniales independientes sobre un bien, e igualmente una unidad de objeto material como fin concreto a cada pretensión jurídica.

"Es sujeto de copropiedad cualquier persona física o jurídica que por un hecho voluntario o no intencional viene a -- compartir con otra, pretensiones jurídicas sobre una cosa que no reconoce otro titular del dominio" (51)

Nuestro derecho positivo "considera a la copropiedad como una propiedad sobre la parte alícuota, sin que por ésto -- pueda decirse que siga la concepción romana, desde el momento que, influida por la teoría germánica, admite un derecho del copropietario sobre la cosa" (52)

50.- Supervielle Bernardo de. ob. cit. pág. 202

51.- idem pág. 238

52.- Aguilar y Carvajal ob.cit. pág. 143

## C A P I T U L O    I I I

### D I F E R E N T E S   C L A S E S   D E   C O N D O M I N I O

De entre las numerosas formas y modalidades de la copropiedad que ha desarrollado la vida jurídica de nuestros tiempos destacan la propiedad vertical, la propiedad mixta y muy especialmente la propiedad horizontal. Decimos especialmente, porque la propiedad horizontal es el punto principal que en este trabajo se ha venido desarrollando, y también porque de los tres temas que hay que analizar en este capítulo, es del que más han escrito los autores y en el que el condominio ha presentado sus bases para poder surgir como tal al ambiente jurídico. Esta clase de propiedad implica un caso de coordinación de varios derechos de propiedad, muy distintos de aquellos otros casos que solían regular las legislaciones antiguas, y que a su vez, son susceptibles de modalidades diversas. Se explican así las relaciones de tan rara complejidad a que da lugar este tipo de propiedad.

Propiedad Vertical.- Poco es lo que podemos decir de este tipo de propiedad, ya que los autores casi no la mencionan según la legislación argentina en su artículo 2617 prohibía al propietario de un edificio, dividirlo horizontalmente para adjudicar cada piso o división del mismo, a diversos propietarios. La prohibición era una consecuencia del principio asentado en el artículo 2618 del mismo ordenamiento, según el cual, la propiedad del suelo se extiende en toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el cielo, en líneas perpendiculares.

Propiedad Horizontal.- En el desarrollo actual de esta -

institución, la propiedad horizontal ha creado un tipo especial de dominio que se limita a un ámbito determinado por el techo, el pavimento y las paredes divisorias con el departamento contiguo; elementos éstos que se integran la propiedad del respectivo departamento, en el que no es dable a su propietario usar, gozar, alterar, desmembrar o abandonar su propiedad; en que la voluntad de aquél está supeditada, en muchos aspectos, a la de una mayoría de copropietarios, y que está obligado a respetar; y finalmente, en que el ejercicio de sus derechos está sometido a un reglamento o estatuto de la comunidad.

La propiedad de las casas divididas por pisos o departamentos implica un caso de coordinación de varios derechos de propiedad. Unido al derecho de propiedad de cada unidad del edificio, e inseparable de él, va un derecho de uso sobre los bienes de propiedad común, una especie de servidumbre activa y pasiva en relación a aquellos bienes y a los otros departamentos e locales, igualmente lo son el tránsito por los corredores y escaleras, el uso de los ascensores, etc.

"La propiedad se rige en cierto modo por las reglas del condominio, en cuanto se trata de la copropiedad del suelo, de los bienes comunes, de los servicios colectivos; pero no se trata de un condominio ordinario, sino de un condominio sui generis sometido a la decisión de una mayoría que expresa su voluntad por votos, dicha decisión es de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios" (53). Así lo reconoce

53.- Riviere de Carlo, La propiedad de pisos y departamentos  
Rio de Janeiro. 1942. pág. 57



Pothier, al afirmar que "la teoría del derecho absoluto de propiedad es insostenible, pues la esencia del condominium es la limitación de ese derecho en beneficio de los demás. Las partes privadas y las partes comunes -agrega- se hallan en estado de dependencia; la división teórica está restringida al departamento en el sentido del espacio comprendido entre las paredes y el suelo. El derecho de los partícipes derivado del techo común y que tiene caracteres diferentes a los de la propiedad ordinaria, ya no es exclusiva" (54)

Para Maximiliano, "la propiedad por pisos o departamentos no constituye derecho de superficie, ni servidumbre, porque en uno y otro caso, es de la esencia de ellos que el titular sea propietario del terreno en que ejerce sus derechos, circunstancia que no solo se produce en la propiedad horizontal, sino -- que sucede precisamente lo contrario, es decir, que existe una división material de la construcción y comunión respecto al terreno, no se complementan en él, los derechos de dominio y servidumbre, en virtud del precepto res nemine res sua servit. -- tampoco puede admitirse confusión con la enfiteusis o el usufructo, porque ni el acreedor enfiteútico, ni el usufructuario ejercen su derecho sobre terreno propio" (55)

La división de las casas por pisos o departamentos es una superposición de propiedades distintas y separadas. Cada uno es propietario único, exclusivo, de su departamento, de su piso, y los derechos sobre su casa son tan completos, casi tan absolutos.

54.- Pothier. La propiedad horizontal. Buenos Aires. 1952 pág 2

55.- Maximiliano de Carlo. Condominio. Rio de Janeiro. 1947. pág. 108.

tos, como los del propietario único sobre su casa.

El Código Civil Español regula dos formas distintas de — condominio en sus arts. 392 y 396, la primera se caracteriza — por la pluralidad de dueños sobre una misma cosa, sin especial designación de parte determinada para cada uno de los partici-  
pas; la segunda se refiere al caso de finca urbana cuyos pisos pertenecen a distintos dueños, determinada por la existencia — de partes individuales y partes comunes. Para que ésta última exista, es necesario que se trate de pisos de un edificio o — parte de los mismos susceptible de aprovechamiento independien-  
te, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a — la vía pública. En este segundo caso se refiere a toda clase — de edificios y no a viviendas familiares exclusivamente.

El art. 396 de la legislación española en la redacción — que le dió la Ley de 26 de oct. de 1939, establece una comuni-  
dad entre los propietarios de un edificio por pisos, unicamen-  
te sobre los elementos comunes y necesarios para un adecuado — uso y disfrute, manteniendo por el contrario una propiedad in-  
dividualizada sobre los pisos y partes susceptibles de aprove-  
chamiento independiente, llegando la Ley de 1960 a negar a es-  
tos últimos el derecho del tanto y de retracto que les conce-  
día la ley de 1939. La característica predominante de esta for-  
ma de propiedad y la razón de ser de esta institución, es el — dominio singular o individual sobre cada piso o departamento,—  
ya que los elementos comunes como cimientos, patios, escaleras,  
etc., por su menor importancia económica, y sobre todo por su  
carácter accesorio o de medio para el fin esencial de que dis-

Irutas las viviendas, no pueden privar a la propiedad de estos, de su indicado carácter.

La propiedad horizontal, es el caso mas interesante que arroja la concurrencia de propiedades sobre objetos que se hallan en estado de conexión física o material. El régimen de propiedad horizontal está integrado por la propiedad individual de los diversos propietarios de los pisos o departamentos de que se compone el edificio, y por la copropiedad de las cosas comunes que vienen a ser accesorias de los propietarios individuales.

"La propiedad horizontal tiene su fundamento económico social en el problema de la vivienda. Por esto cualquier planteamiento respecto a dicha institución, exige considerar que ella constituye un instrumento de ayuda a los trabajadores, una reserva de la clase media y un fondo eficaz para el alojamiento del hombre en muchas de sus actividades y en sus horas de recreo y descanso. La propiedad horizontal sirve de igual manera al hogar, la oficina, el taller, la casa comercial y demás actividades humanas conforme a las mas sabias organizaciones que el hombre puede concebir; al propio tiempo responde a los mejores y mas avanzados principios que apoyan y orientan a la iniciativa privada, al espíritu de empresa y a la inversión de capitales. Es en suma y por excelencia, un magnifico antidoto de las doctrinas extremistas y disolventes al par que una fórmula inmejorable para que las zonas urbanas rindan su mas completa

función social" (56)

Las facilidades extraordinarias de la propiedad horizontal brindan el objeto de dar solución plena y satisfactoria a la crisis de la vivienda, que es el padecimiento de todos los pueblos, y que tienen íntima relación con las posibilidades económicas de los compradores o titulares adquirentes y con los medios más efectivos de la fabricación actual. Es indispensable por lo tanto, ayudar a la clase media y trabajadora en la obtención del local ansiado, y al propio tiempo, estimular los negocios de construcción mediante una tutela jurídica de recíproca garantía entre los contratantes.

Propiedad mixta.- "Con frecuencia observamos que una casa se divide, en cuanto a la propiedad misma, por pisos o departamentos. Aquellos a quienes pertenece esta forma de posesión, no son copropietarios, salvo en cuanto a ciertas partes comunes, solar, escaleras, tejado, paredes maestras, etc., -- sus derechos tienen carácter de exclusividad que permite a cada uno de ellos decir --esto es mío--; se trata pues, de una propiedad individual unitaria, con la sola particularidad de que recae sobre un objeto que constituye la parte de un todo. Existe coexistencia y superposición de propietarios distintos y exclusivos, pero viniendo a conjugarse con las partes comunes del inmueble (propiedad mixta), con una indivisión que es también una indivisión forzosa y perpetua" (57)

56.- Aguirre y Ferrado Agustín. Disposiciones sobre la ley propiedad horizontal. La Habana. 1954. págs. 4 y 5.

57.- Jossierand Louis. ob. cit. pág. 332.

-50-

Existe tambien la copropiedad convencional, es decir, -  
"nacida de la voluntad de quienes la constituyen; o inciden-  
tal, que es la que se produce en virtud de un hecho extraño  
a esa voluntad".

## C A P I T U L O    I V

### SITUACION JURIDICA EN LOS COPROPIETARIOS

Consideramos importante y propio incluir en este capítulo los conceptos de condominio, condómino y bienes comunes, así como también enumerar los requisitos necesarios para formular el reglamento de condominio, temas éstos que por separado serán explicados para una mejor comprensión del mismo. Igualmente incluiremos los derechos y obligaciones de los copropietarios, ya que son el punto principal de este capítulo, así como algunas prohibiciones a las que están sujetos.

**Condominio.-** En términos generales podemos definirlo, como el dominio de una cosa que pertenece en común a dos ó mas personas, cada una de las cuales posee una parte de ella.

**Condómino.-** Es la persona física o moral que en calidad de propietario está en posesión de uno ó mas departamentos, viviendas, casas o locales.

**Bienes Comunes.-** Son aquellos que considerados como necesarios son indispensables para el fin propuesto. No se encuentran sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión de conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la ley ha creado con ese objeto.

**Derechos de los Copropietarios.-** Podemos dividirlos en dos:

a).- Los que determina la ley, como son los siguientes:

El derecho de usar, gozar y disponer del departamento, vivienda, casa o local con las limitaciones y prohibiciones que establece la ley, la escritura constitutiva y el reglamento de condominio. El derecho sobre las partes comunes, que será proporcional al valor de su propiedad exclusiva.

El derecho de servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer mas oneroso el derecho de los demás.

Todos los condóminos tienen derechos iguales entre sí, -- tienen derecho de realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, siempre y cuando no afecten la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio.

En las paredes que limitan el departamento el propietario tiene derecho sobre éstas, ya que puede decorarlas, pintarlas, clavar en ellas, etc., siempre y cuando no lesione los derechos del vecino. Esto lo explica mejor el art. 24 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a la letra dice: "cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su vivienda, departamento, casa o local, pero le estará -- prohibida toda innovación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Dado el carácter perpetuo de la indivisión, cada comunero goza de facultades mas extensas que en materia de copropiedad ordinaria. podrá usar la cosa libremente de acuerdo con el destino que le haya sido fijado por convenio o que resulte de la propia naturaleza de la cosa, o del uso a que de hecho haya sido destinada. Puede aún dentro de tales límites modificarla o transformarla; así el propietario de un patio común puede realizar en el mismo obras de levantamiento del suelo o de desagüe; o bien reemplazarlo por una, evitar que aumente el avance

de las goteras del techo. Del mismo modo, el copropietario de una calleja podrá celesar, bardadúola, una reja que se estorbe el paso y que constituya una mejora, o practicar vistas regtas en su edificio, con las condiciones antes dichas.

b).- Los que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio y administración del condominio de -- que se trate.

Obligaciones de los Copropietarios.- Podemos catalogarlas en tres grandes ramas.

a).- Obligación de mantener en buen estado de conserva -- oión y mantenimiento sus propios servicios e instalaciones.

b).- Evitar actos que lesionen los derechos de los demás y su propiedad, de acuerdo a lo establecido por el art. 40 de la ley que nos ocupa "los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible"

c).- Obligación de contribuir en los gastos para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento.

Son obligatorias para cada condómino las obras que requieran los entre-pisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

Prohibiciones de los Copropietarios.- Se prohíbe utilizar su copropiedad para usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres. Igualmente está prohibido realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes, tampoco podrá incurrir en omisiones que pongan en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.



Ninguno de los copropietarios podrá disponer material ni jurídicamente de la cosa misma ni de una parte cualquiera de ella. De aquí se desprende que: la venta de un bien indiviso, realizada por uno de los comuneros sin el concurso de los demás, solo será válido respecto a la parte correspondiente al que vendió; la acción reivindicatoria podrá ser ejercitada por los demás comuneros sin esperar los resultados de la liquidación y participación del caudal en que figura el bien indiviso.

Ninguno de los comuneros podrá cambiar el estado de la cosa en forma tal que varíe su destino, pudiendo los demás si esto ocurriere, por su propio derecho pedir la supresión de las nuevas obras, sin quedar obligado tampoco, por la voluntad de la mayoría; el destino de la cosa solo puede variar con el consentimiento unánime de todos los copropietarios, el cual puede ser tácito.

Ninguno de los comuneros podrá efectuar validamente sin el consentimiento de los demás, actos de administración, y mucho menos de arrendamiento.

En virtud del principio mayoritario que rige en la administración de las cosas o derechos comunes se establece que: "ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ello pudiesen resultar ventajas para todos" (59)

"Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla y aún sustituir a otro en su aprovechamiento, salvo si se trata-

re de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca, con relación a los condueños estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto" (60). La declaración de este precepto arranca de la verdadera naturaleza de la comunidad de bienes, en la que si el derecho de cada partícipe limita el de todos los demás, es dentro de su propia esfera, totalmente independiente, y en los actos de enajenación características del dominio, funciona obedeciendo a la sola iniciativa del titular, por ello, en toda inscripción de condominio en el Registro Público de la Propiedad, debe quedar especificado claramente el derecho de cada partícipe, correspondiendo su descripción a su carácter de cantidades matemáticas apreciadas mediante el valor total del inmueble y la parte que en él presenta cada porción definida, ya por una cantidad o cifra dada, ya por una fracción quebrada o decimal.

Ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, cada uno de ellos podrá pedir en cualquier momento que se divida la cosa común, no obstante lo anterior, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por un tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse -- por nueva convención. A pesar de lo anotado con anterioridad, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerlo resulte inservible para el uso que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo per-

60.- C.C. para el D.F. México 1981. pag. 210

mitan a solicitar de los bienes fideicomitidos y la distribución del patrimonio podrá realizarse de la misma en los términos del art. 228 de la Ley independiente de Títulos y Operaciones de Crédito.

prevista. La El certificado de participación inmobiliaria lleva la co-  
 interesados, n íntima entre el derecho a la parte alícuota o a la pro-  
 voluntad de la, y el documento, ya que no sería posible hacer valer el  
 forma, deben he sin la tenencia y exhibición del documento. Es un sím-  
 cada uno, evi abstracto del derecho literal o de las cosas materiales a  
 tálico. corresponde.

Los acre al certificado confiere a su tenedor autencmía en cuanto  
 currir a la d independencia de su adquisición con respecto a los tenedo  
 verifique sin anteriores.

consumada, ex al tenedor de un certificado de participación se coloca -  
 verificado no una posición jurídica determinada en el ámbito general de  
 ra impedir la, organización de una masa de cosas, con la cual se coordinan  
 dente para s, os tenedores de títulos idénticos; en consecuencia, cuales-

Ningun de era de ellos está habilitado para ejercitar por sí mismo, -  
 demás abrir, echos inherentes a tal posición, con los métodos y extensio

El Regl que permita específicamente el acto constitutivo, ya que -  
 gimen de dis la título a su vez, como representante de un derecho a una -  
 los distinto rte alícuota, se encuentra colocado dentro de los límites --  
 un requisito el ámbito específico que le corresponde.

La adm Los certificados de participación atribuyen la calidad de  
 tad mayorita omponente de una colectividad determinada con derechos y obl  
 necesita que aciones que derivan de ella, y que se debe organizar subjet  
 ses. amente como un conjunto de tenedores con representante común

\*Tratándose de certificados de participación inmobiliaria

## C A P I T U L O V

### EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

En virtud de que en el capítulo a desarrollar se hace mención a los certificados de participación inmobiliaria, realizamos un pequeño estudio sobre el particular.

El certificado de participación inmobiliaria, es un título que representa un derecho a una parte alícuota, porque constituye signos de una impugnación que llamaríamos objetiva. Esta representación que la ley otorga a los certificados no configura a cada dueño de un título, como condueño o poseedor de los bienes, valores o derechos; de lo que se desprende que solo les atribuye a estos la representación a una parte alícuota de estos frutos o rendimientos, lo cual determina obligaciones patrimoniales de aspecto objetivo.

La ley clasifica a los certificados de participación en dos categorías: Ordinarios, cuando los bienes materia del fideicomiso son muebles; inmobiliarios, aquellos que recaen sobre un fondo común constituido por bienes raíces.

Los certificados amortizables o reembosables, como más propiamente los llama Octavio A. Hernández, dan derecho además de a los frutos o rendimientos del fideicomiso, al reembolso del valor nominal del título.

Los certificados que nuestra legislación llama no amortizables, el mismo autor los llama inamortizables o irrembolzables, no obligan a la fiduciaria a efectuar el pago del valor nominal de ellos a sus tenedores, en ningún tiempo, porque lo único que se impone por la ley a la sociedad emisora al extinguirse el fideicomiso, es que proceda a hacer la adjudicación

la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitido, cuya extensión, alcances y modalidades se determinarán en el acta de emisión correspondiente" (62)

Los certificados de participación solo pueden ser emitidos por sociedades fiduciarias, o sea instituciones de crédito debidamente autorizadas para operaciones de esta naturaleza, y con relación a valores, derechos y bienes fideicomitidos.

Esta figura tiene tres funciones jurídicas específicas:

a).- Es un título representativo del derecho a una parte alícuota de bienes, derechos o valores.

b).- Como título de crédito incorpora por sí solo los fundamentos de hecho y de derecho, o sea la causa jurídica de la prestación consignada.

c).- Es un documento probatorio constitutivo y dispositivo.

Causas por las que apareció dicha figura en México: 1.- Por la consideración de las ventajas de los certificados emitidos por las compañías de inversión norteamericanas; 2).- Por la necesidad de crear un mercado de valores, que hiciese posible la colocación de los emitidos por la federación, los estados y los ayuntamientos que no gozan del favor del público; 3) Por la necesidad de colocar de manera creciente los valores industriales privados en círculos financieros mas amplios; 4).- Por la necesidad de movilizar la riqueza estancada en las liquidaciones y quiebras, y 5).- Por la necesidad de facilitar mediante sistemas de crédito específicos, la construcción, la

62.- L.v. de E. y U. de C. pág. 292. edit. porrúa. Méx. 1971.

-4-

venta y el arrendamiento de la habitación familiar de todo tipo" (63)

Opina Cervantes Ahumada "con el éxito del llamado certificado de participación de Nacional Financiera, S.A., y con la urgente necesidad que se siente en México de habitaciones populares, se pensó en que un título como éste, aplicado al campo inmobiliario podría facilitar la construcción de viviendas populares. Agrega, que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. le fué encomendado por el gobierno federal, atender el problema; promovió y obtuvo una adición a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que trata los certificados de participación en el capítulo V bis del título I, que comprende los artículos del 228 a, al 228 v, promulgado por decreto de 30 de diciembre de 1946" (64)

Así pues, por decreto publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1953, se reformó la Ley Orgánica del citado Banco, y en su capítulo VII se reglamentó la emisión del certificado de participación inmobiliaria.

Para financiar la construcción de un edificio destinado a viviendas populares, puede el citado Banco, emitir certificados reembolsables, y del producto de su venta hacer financiamiento de la edificación. Por medio de este procedimiento se logra que el banco "lleve a cabo financiamiento de construcciones que contribuyen a resolver el problema de la habitación familiar. De igual manera que quien invierte en certificado no reembosable, -

63.- Hernández Octavio A. ob. cit. pág. 366

64.- Cervantes Ahumada Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Edit. Herrero. México. 1973. Pág. 124.

consigna habitar una vivienda que al vencimiento de los títulos será de su propiedad, sin que lógicamente tenga derecho a que le sea reembolsado el importe de ellos" (65)

a).- el fideicomiso y su relación con el certificado de participación inmobiliaria.

La figura del fideicomiso es de introducción reciente en nuestro país. El 30 de junio de 1926 se expidió la Ley de Bancos de Fideicomiso, que obscuramente lo concebía como un mandato irrevocable, dejando gran vaguedad de conceptos en torno a este contrato. Fue hasta 1932 cuando se precisó su naturaleza jurídica, considerándolo como una afectación patrimonial a un fin, cuyo logro se confía a las gestiones de una fiduciaria.

Esta figura fue introducida en nuestro país, primero en la legislación bancaria y luego en la de títulos y operaciones de crédito, convirtiéndose así, en forma automática, en un acto de comercio, según se desprende de la lectura de los artículos 75 fracción XIV del Código Civil y lo. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Para mejor desarrollar este tema, es necesario establecer un concepto de fideicomiso, y para ello hemos de transcribir el art. 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que a la letra dice -en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

En el fideicomiso se distinguen tres partes importantes y  
65.- Hernández Octavio. ob, cit. pág. 366.

básicas para la constitución del mismo; fideicomitente, fideicomisario y fiduciario.

Fideicomitente es quien establece el fideicomiso y destina para el cumplimiento del mismo los bienes necesarios.

Fideicomisario o beneficiario es la persona que recibe el provecho que el fideicomiso implica.

Fiduciario es a quien se transmite la propiedad de los bienes puestos en fideicomiso y se encarga del cumplimiento del mismo.

El fideicomitente es pues la persona que constituye un fideicomiso por una manifestación expresa de voluntad, con la calidad de que este sujeto puede determinar su intervención o no para el futuro, dentro del fideicomiso.

El fideicomiso es válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, pues el fin de éste, es que sea lícito y determinado. Cuando el objeto del fideicomiso recaiga sobre bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que los bienes estén ubicados.

Si durante el fideicomiso no se determina quien ha de ser el beneficiario, o cuando éste haya sido especificado y estos en el caso de que sea incapaz, los derechos que se desprendan del mismo corresponderán a quien ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público, según sea el caso.

Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, exceptuando los que conforme a la ley sean estrictamente personales de su titular. El fideicomiso se extingue por haberse cumplido la realización del fin.



**C A P I T U L O V I**  
**COMENTARIOS A LA LEY GENERAL DE**  
**ASENTAMIENTOS HUMANOS**

El tema a desarrollar en el presente capítulo abarca un -  
sin número de problemas que aquejan, no solo a México, sino al  
mundo entero. nuestro enfoque principal va encaminado hacia la  
investigación sobre lo que está ocurriendo en nuestro país, en  
lo referente al problema de la vivienda y que está muy relacio-  
nado con la propiedad horizontal.

Para comenzar, es necesario aclarar que el término asenta-  
mientos humanos, incluye a todas las comunidades que existen -  
en el planeta, desde la aldea, el pueblo y la ciudad pequeña -  
hasta la gran metrópoli. La expresión resultó útil para defini-  
r globalmente el problema básico que la humanidad tiene: el  
de atender, en todos aspectos a los habitantes que se multipli-  
can con gran rapidez.

El crecimiento de la población ha superado el aumento de  
la producción de alimentos y tal vez, a juicio de algunos ex -  
pertos, esto sea irreversible, con lo que se palpa que las lú-  
gubres profesías del clérigo inglés Thomas Malthus parecen cum-  
plirse.

Los investigadores calculan que hasta el año de 1650 D.C.  
el total de la población mundial no excedía los 500 millones -  
El índice de crecimiento en la era precristiana se considera -  
extremadamente bajo, y es posible que se hayan necesitado 3000  
años para duplicar la población. Este índice comenzó a experi-  
mentar una aceleración con la llegada de las revoluciones in -  
dustrial y campesina, y en los 200 años comprendidos entre - -

1650 y 1850, la población mundial volvió a multiplicarse, en --  
las 80 años siguientes aumentó en la misma proporción.

#### LEGISLACION URBANA EN OTROS PAISES.

Refiriéndonos a esta parte del capítulo, citaremos a "In-  
glaterra, Francia, Estados Unidos, Unión de Repúblicas Soviétí-  
cas Socialistas, Canadá y Japón, como los principales países --  
entre otros, que cuentan con sistemas legislados para la orde-  
nación de ciudades, desterrando el crecimiento espontáneo y --  
sin directriz. Breves planeamientos urbanos a nivel nacional,  
local, regional y municipal" (66)

Como ejemplos de estas legislaciones tenemos la Ley de --  
Planeamiento Urbano y Vivienda de Inglaterra de 1909, la cual  
previó el planeamiento urbano a esos niveles; Alemania occiden-  
tal, con su Ley de Alineaciones de 1868; Francia y España con  
su legislación de fines del siglo XIX; y otros países como Ita-  
lia, Suiza, Noruega, los Países Bajos y varios en América Latí-  
na como Venezuela, Argentina y Brasil, con una legislación ur-  
bana menos adulta o todavía adolescente, tutelan sistemas de --  
ordenación urbana generales y locales.

#### PROCESO DE URBANIZACION EN MEXICO

El Distrito Federal sigue siendo la meta final de cientos  
de miles de emigrantes provincianos que en busca de mejores o-  
portunidades se desplazan constantemente hacia la gran metrópo-  
li. Se calcula que mil personas llegan diariamente a la conges-  
tionada ciudad de México para establecerse en ella y sumarse a

66.- Reunión Nacional sobre asentamientos humanos. Secretaría  
de la Presidencia. 1976. pág. 124.

su ya de por sí acelerado crecimiento demográfico natural.

"De 1940 a la fecha, México es uno de los países del mundo con mayor tasa de crecimiento de población urbana, la cual se ha incrementado de 3.9 millones a 22 millones de habitantes en 1970, y a 30 millones en 1975" (67). Por lo que respecta al -- Distrito Federal y haciendo un análisis, llegamos a la conclusión de que por cada cinco años, la población se cuadruplica.

Este crecimiento poblacional se ha manifestado en la multiplicación espectacular del número de centros urbanos, particularmente los de mayor tamaño. En 1940 había en México seis - ciudades con más de 100,000 habitantes, las cuales para 1970 - se sextuplicaron en número. Se estima que en la actualidad existen más de cuarenta ciudades con cantidades mayores a los - 100,000 habitantes.

Este proceso desequilibrado de habitantes se ha presentado en un ámbito de fuertes desigualdades regionales. La población y las actividades se han concentrado en muy pocos centros y especialmente en la Ciudad de México, con una población cercana a los 16 millones. Este crecimiento acelerado es el caso más intenso de metropolización que se inicia de manera patente a partir de 1940. Surgen así importantes zonas metropolitanas en distintas partes de la República al absorber incontables localidades rurales circunvecinas que durante su expansión física se han integrado al núcleo urbano central. Podemos señalar las zonas metropolitanas de Torreón, Orizaba, Guadalajara, Monterrey y Puebla entre otras ciudades importantes del país" (68)

67.- Reunión Nacional etc. ob.cit. pág. 131

68.- idem. pág. 132.

"Parece ser que el rápido crecimiento de la población se -  
desacelerará en un futuro próximo, pero seguirá siendo elevado,  
estimándose que para 1990 llegará casi a los 60 millones, de -  
los cuales, y según los expertos de la O.N.U., 31 millones co-  
rresponderán al Distrito Federal, pues aseguran que la veloci-  
dad de urbanización está directamente relacionada con el tama-  
ño y la importancia de la ciudad" (69)

La población rural, si bien disminuirá en términos relati-  
vos, seguirá siendo elevada, estimándose que para 1990 habrá -  
alrededor de veintinueve millones de pobladores viviendo en lo-  
calidades menores de los quince mil habitantes, o sea, ocho mi-  
llones mas que en la actualidad.

"El crecimiento de la población urbana tiene complejas y  
variadas consecuencias, una de las mas notables es la necesi-  
dad creciente de terrenos para construir viviendas, industrias,  
comercios, servicios, la vialidad y los espacios públicos que  
requiere la población urbana para satisfacer sus mas vitales -  
necesidades. Estas necesidades que son generales para toda la  
población, solo son satisfechas plenamente por una minoría que  
cuenta con los recursos económicos suficientes para vivir en -  
casas espaciosa, segregados voluntariamente en amplias zonas  
residenciales dotadas de servicios adecuados; mientras que la  
gran mayoría de la población se vé obligada ante la falta de -  
opciones, a segregarse involuntariamente en zonas de población  
marginada del centro o de la periferia de las ciudades que se  
caracterizan por el hacinamiento, la falta o escasez de servi-

sios públicos, medio ambiente determinado; en resumen, viven - en condiciones precarias de habitabilidad. Tal es el caso de - los llamados paracaidistas y de las familias que habitan en vi - viendas. Con esto se manifiesta la injusta distribución de la riqueza, que es resultado entre otros factores, de las grandes deficiencias con que opera el mercado de tierras urbanas" (70)

El gobierno del Estado de México analizando este problema señala tres aspectos para dar solución a los problemas de los asentamientos humanos y conurbación en el Valle de México:

- a).- Reserva territorial;
- b).- Aprovechamiento hidráulico; y
- c).- Uso adecuado del suelo.

En busca de un remedio a tal situación, dicha autoridad - ha propuesto la creación de un cinturón de desarrollo que per - mita la absorción de las migraciones que actualmente llegan a la capital, con el que pretende lograr una mejor distribución de la población y una mas adecuada explotación de los recursos del país. La proposición sienta sus bases en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, que a cargo de la Secretaría de Asentam<sub>ie</sub>ntos Humanos y Obras Públicas, el gobierno federal está po -- niendo en marcha.

La planeación del cinturón de desarrollo propuesto, consi - dera diversos factores como los servicios, las fuentes de tra - bajo y la habitación de los grupos humanos que se establecerán en él. Vivir es antes que todo, y en perentoria exigencia co - mor, vestirse, tener habitación, en suma, cumplir las demandas esenciales de la naturaleza y de la civilización después vienen

70.- Reunión Nacional etc. ob.cit. pág. 134

los restantes derechos y deberes, incluso la educación y los empeños constructivos. Esta humana tragedia que ha ganado el primer lugar en las discusiones del hombre moderno, es objeto de acuciosas investigaciones y muy detenidos estudios. En torno a ella y con la finalidad de lograr criterios de unidad, -- fué formulado el memorándum y el cuestionario sobre las bases teóricas de los derechos del hombre, distribuido por la OMSCO tal encuesta produjo brillantísimos trabajos procedentes de naciones distintas y de hombres eminentes, y de ellos surgieron las bases de una declaración internacional de derechos del hombre. Entre las bases acordadas figuran:

a).- El derecho de vivir; pero vivir --se dice--, es algo -- mas que existir simplemente, es el derecho que hace concretos todos los demás derechos, ya que señala el grado de bienestar que el hombre puede alcanzar.

b).- El derecho a la propiedad. Todos los hombres tienen derecho a la propiedad privada en la medida que es necesaria -- para su uso personal y de su familia. Entre los artículos que integran la proclama, estan los siguientes: art. 17 de la Declaración Internacional de Derechos del hombre "toda persona -- tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente; nadie será privado arbitrariamente de su propiedad" art. 25 "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le -- asegure, tanto como a su familia, la salud, el bienestar, la -- alimentación, el vestir, la vivienda, la asistencia médica y -- los servicios sociales necesarios". Correlativamente se fija que toda persona tiene deberes respecto a la comunidad, puesto

que solo en ella puede desarrollar libre y plenamente su personalidad. Hablar en consecuencia de la vivienda en sus múltiples aspectos, es enfrentar un problema básico para el hombre de todas las latitudes, es contemplar uno de los ángulos centrales que presentan las necesidades del hombre moderno, de lo que se desprende que un estudio amplio de la propiedad horizontal exigiría enjuiciarla como un medio de ayuda a los trabajadores, - como gran reserva de la clase media, como uno de los grandes resortes que utilizan las ciudades del presente y que servirán a las del futuro para resolver definitivamente y en armonía -- con otros factores, el problema de la vivienda, por lo que las grandes ciudades han acogido quizá sin las necesarias limitaciones, el nuevo sistema de la horizontalidad inmobiliaria.

REFORMAS A LOS ARTICULOS 27, 73 y 115  
CONSTITUCIONALES.

La reforma constitucional de los arts. 27, 73 y 115 constitucionales, así como la iniciativa de la Ley General de Asentamientos Humanos responden, a propósitos de suma importancia para el desarrollo urbano del país, por ejemplo:

Se incorpora al art. 27 -el cual ya contempla desde 1917, el que la propiedad privada debería estar sujeta a las modalidades que dicte el interés público-, la idea de que "se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos a efecto de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población". Esto da margen a que la Ley General de Asentamientos Humanos formule y lleve a cabo un plan nacional de desarrollo urbano que in

tente una distribución menos desequilibrada de la población, de las actividades económicas, y que por lo menos logre una re distribución territorial del ingreso nacional.

Para el logro de lo anterior y con el objeto de buscar - una mayor coordinación de metas y acciones entre los sectores público, nacional, estatal y municipal, se faculta al Congreso de la Unión a través de la reforma del art. 73 constitucional para legislar en materia urbana, integrando los esfuerzos de - la federación, de los estados y de los municipios.

En concordancia con lo anterior se establece en la reforma del art. 115 constitucional, que los estados y municipios - expedirán las normas jurídicas que correspondan al cumplimiento de la ley general en la materia. También establece que la - federación, los estados y los municipios, planeen y regulen en forma conjunta y coordinada el desarrollo de las conurbaciones que abarcan dos ó mas centros urbanos, en dos ó mas entidades federativas.

Para los efectos de la fracción V del art. 115, el fenómeno de la conurbación se presenta cuando dos ó mas entidades federativas formen una continuidad geográfica. Zona de conurbación es la comprendida en un diámetro de sesenta kilómetros ubicada en el territorio de dos ó mas estados, considerando como centro, el límite político de dichas entidades.

Los gobiernos de las entidades federativas y los ayuntamientos podrán acordar con la federación los casos en que consideren convenientes, que para la planeación conjunta se comprenda una extensión mayor.



## C O C L U S I O N E S

1.- Podemos afirmar que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indivise a varias personas, es decir, cuando el derecho de cada una de ellas recae sobre la totalidad de la cosa y no sobre parte determinada de la misma.

2.- A pesar de que la copropiedad sienta sus bases en el derecho de propiedad, es una figura completamente distinta y con características propias. Podemos considerar a ésta como el género, mientras aquélla sería una de las ramas de la misma.

3.- Los antecedentes del actual sistema de edificios en condominio los encontramos principalmente en Bélgica y Francia.

4.- En tal sistema se tiene un verdadero derecho de propiedad, con todos los atributos inherentes a ella, sobre el piso, departamento, vivienda o local; y un derecho de copropiedad indivisible sobre los bienes comunes, con las limitaciones que las propias leyes establecen.

5.- Se entiende en este sistema por bienes comunes aquellos que tienen un fin determinado en el inmueble, destinados al uso común de todos los condóminos y que por lo tanto no están destinados al uso exclusivo de un propietario.

6.- Considero que el problema de la habitación se solucionaría aunque fuera solo en parte, regresando a nuestro lugar de origen los que de provincia somos, pues hay allí más facilidad de adquirir una casa, porque la vida es menos costosa; sin embargo, la cosa no es nada sencilla, pues muchos de los provincianos aquí establecidos, tenemos ya aquí nuestro modus vivendi que difícilmente podríamos cambiar.

7.- se lograría otra solución al problema, también aunque solo fuera en parte, si se hace realidad el proyecto de descentralizar no solo algunas instituciones del Gobierno, sino también las fábricas e industrias que se encuentran amontonadas - en esta capital, llevándose consigo todo su personal, pues de lo contrario surgiría otro problema no menos grave, el del desempleo.

8.- A mi parecer, la Ley General de Asentamientos Humanos al igual que la Ley de Desarrollo Urbano, tienen un atraso de cincuenta años por lo menos, que es cuando debieron haber sido expedidas, para así controlar la emigración del ámbito rural - al urbano.

9.- El crecimiento de la población podrá ser menor si se llevan a cabo, y con todo éxito, los programas sobre planificación familiar y control estricto sobre emigraciones de la provincia hacia la metrópoli.

10.-Haciendo un resumen de todo lo anterior y como principal conclusión, sostenemos que el sistema de conjunto de unidades habitacionales en régimen de condominio, tal vez sea - o sin el tal vez -, el medio más importante para resolver el agudo problema que representa el aumento incontrolado de la población, aparejado éste con las rentas tan elevadas y las viviendas cada vez más escasas.

## I N D I C E

<b>I.- El Condominio en el Derecho Comparado</b>	
a).- Roma - - - - -	Pág. 1
b).- España - - - - -	" 10
c).- Francia - - - - -	" 16
d).- Nicaragua - - - - -	" 21
e).- Guatemala - - - - -	" 23
f).- México - - - - -	" 25
<b>II.- Naturaleza Jurídica del Condominio - - - - -</b>	" 30
<b>III.- Diferentes clases de condominio</b>	
a).- Propiedad Vertical - - - - -	" 44
b).- Propiedad Horizontal - - - - -	" 44
c).- Propiedad Mixta - - - - -	" 49
<b>IV.- Situación Jurídica de los copropietarios - - - - -</b>	" 51
a).- Derechos de los copropietarios - - - - -	" 51
b).- Obligaciones de los copropietarios - - - - -	" 53
c).- Prohibiciones de los copropietarios - - - - -	" 53
<b>V.- Comentarios a la Ley General de Asentamientos</b>	
Humanos - - - - -	" 63
a).- Legislación urbana en otros países - - - - -	" 64
b).- Proceso de urbanización en México - - - - -	" 64
c).- Reformas a los artículos 27, 73 y 115 constitucionales - - - - -	" 69
<b>Conclusiones - - - - -</b>	" 71

## BIBLIOGRAFIA

- Aguilar y Carvajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. México. 1960.
- Aguirre y Torrado Agustín. Disposiciones sobre la Ley de Propiedad Horizontal. La Habana. 1954.
- Bandera Olavarría Jr. José. La Propiedad Horizontal o Propiedad por pisos. Tesis Profesional. México. 1954.
- Borja Martínez Manuel. La Propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa. México. 1957.
- Bonecasse Julian. Elementos de Derecho Civil. Editorial José Ma. Cajica. México. 1946.
- Carbonnier Jean. Derecho Civil. Editorial Bosch, Barcelona. 1965.
- Cervantes Ahumada Madl. Títulos y Operaciones de Créditos. Editorial México. 1963.
- Código Civil Español.
- Código Civil de la República de Nicaragua.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil. Editorial Porrúa. México. 1975.
- Estava Rufi Roberto.A. Los Certificados de Participación Inmobiliaria. Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. México, 1960
- Fuentes Lojo Juan. Suma de la Propiedad por Apartamentos. Barcelona 1964.
- Garofa Coyena Francisco. Concordancias Motivos y Comentarios al Código Civil Español. Madrid. 1952.
- González y Martínez Jerónimo. Propiedad sobre pisos y habitaciones. Madrid. 1948.
- Granizo Martín. La Ley de la Propiedad Horizontal en Derecho Español. Editorial revista de Derecho Privado. Madrid 1962.
- Hernández A. Octavio. Derecho Bancario Mexicano y Cía. Buenos Aires. 1952.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Edit. Porrúa, S.A. México. 1971.
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. México.

**Ley General de Asentamientos Humanos. México. 1976.**

**Maximiliano Carlos. Condominio. Rio de Janeiro. 1947**

**Navarre Aspeitia J. Aspectos Civil y Material de las Casas Divididas por Pisos e departamentos. Revista de Derecho Natural. Barcelona. 1957.**

**Petit Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa México. 1961.**

**Pierre Poitier. La Propiedad Horizontal. Editorial de Palma. Buenos Aires. 1952.**

**Racciati Hernán. La Propiedad por Pisos e por Departamentos. Rio de Janeiro. 1942.**

**Reunión Nacional Sobre Asentamientos Humanos.**

**Salvat M. Raymundo. Derechos Reales II. Buenos Aires 1963.**

**Supervielle Bernardo de. Condominio su Naturaleza Jurídica. Montevideo. 1946.**