

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

SANTA CRUZ ACATLAN—U.N.A.M.

FACULTAD DE DERECHO

**“LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
EDUARDO ASCENCIO GALLARDO RUBIO

Naucalpan de Juárez, Edo. de México

1 9 8 1

M-0030026



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI SEÑORA MADRE:

DOÑA MARIA TERESA RUBIO DE GALLARDO

QUIEN CON SU AMOR Y CARINO, SIEMPRE
ME ENSEÑO A SER HUMILDE Y ME GUIO -
POR EL CAMINO, PARA SER SERVICIAL A
MIS SEMEJANTES.

A MI SEÑOR PADRE:

DON EDUARDO GALLARDO GARRIDO

QUIEN CON SU EJEMPLO DE HONRADEZ
Y SERENIDAD, ME HACE SENTIR ORGU
LLOSO DE SER SU HIJO.

A MI NOVIA.

SRITA, ISABEL DE LUCAS TRON
CON TODO MI AMOR Y POR QUIEN
SEGUIRE SUPERANDOME.

CON TODO CARINO Y RESPETO
A MIS HERMANOS, THELMA,
HUMBERTO, RUBEN, HECTOR,
GERMAN Y NORA, POR QUE
LOGREN SUS OBJETIVOS.

A TODOS MIS COMPAÑEROS Y
AMIGOS DE LA GENERACION.

CON AGRADECIMIENTO:

A LOS SEÑORES LICENCIADOS:

LIC. AARON HERNANDEZ LOPEZ

LIC. JOSE VALADEZ ORTIZ

LIC. JORGE GUILLERMO HUITRON MARQUEZ.

AL LIC. JUAN ANTONIO DIEZ QUINTANA

CON RESPETO Y AGRADECIMIENTO, POR
SU APOYO COMO MAESTRO Y AMIGO, QUE
ME HA BRINDADO DESINTERESADAMENTE,
Y DE MANERA MUY ESPECIAL POR SU
ASESORIA PARA EL LOGRO DEL PRESEN-
TE TRABAJO.

I N D I C E:

	Pág.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD POR PISOS O APARTAMENTOS.	
A) LA INSTITUCION EN EL DERECHO ANTERIOR A LA ERA ROMANA.	6
B) LA INSTITUCION EN EL DERECHO GERMANICO.....	8
C) LA INSTITUCION EN EL DERECHO ESPAÑOL.....	9
D) EPOCA DE LA CODIFICACION.....	12
E) DESARROLLO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN MÉXICO.....	17
F) TEORIAS EXPLICATIVAS DEL "CONDOMINIO".....	20
G) NUESTROS CODIGOS DE 1871-1884.....	29
H) CODIGO DE 1928.....	31
I) LA LEY DE 22 DE DICIEMBRE DE 1954.....	33
J) DE LOS ESTADOS.....	35
CAPITULO II	
CONCEPTO, NATURALEZA JURIDICA, FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD POR PISOS.	
A) NOCIONES ACERCA DEL CONCEPTO DE CONDOMINIO Y SUS POSIBILIDADES DE APLICACION PRACTICA.....	40
B) NATURALEZA JURIDICA DEL "CONDOMINIO".....	55
C) LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD POR PISOS.....	62
CAPITULO III	
LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.	
A) LOS DERECHOS QUE TIENE CADA PROPIETARIO SOBRE SU PISO O SU APARTAMENTO.....	67
B) LOS DERECHOS QUE TIENEN LOS DISTINTOS PROPIETARIOS SOBRE LAS PARTES COMUNES.....	68

	Pág.
C) OBLIGACIONES Y CARGAS PARTICULARES QUE CORRESPONDEN A CADA PROPIETARIO.....	70
D) DESTRUCCION DE LA CASA, RECONSTRUCCION TOTAL.....	71
E) CONVENIOS SOBRE LA COPROPIEDAD.....	71
F) CONDOMINIOS HORIZONTALES, VERTICALES, MIXTOS Y CONJUN TOS HABITACIONALES.....	73
G) LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.....	85
H) GENERALIDADES.....	85
I) EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.....	89
J) ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS.....	93
K) EL ADMINISTRADOR.....	102
L) COMITE DE VIGILANCIA.....	105
CONCLUSIONES.....	107
BIBLIOGRAFIA.....	109

INTRODUCCION

La escasez de los terrenos en el Distrito Federal y en otras zonas urbanas y parte del país constituyen un grave problema para el desarrollo de la vivienda y el ordenado crecimiento de ciudades y pueblos.

Este fue el propósito fundamental que tuvo nuestro derecho para darle vida a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal no es sinónimo de co-propiedad aunque en ambas hay una cosa en común pro indiviso que pertenece a varias personas, sino que va más allá; es sencillamente una propiedad singular y exclusiva sobre un apartamento o unidad autónoma edificada a la cual se unen, con carácter accesorio y en calidad de derechos subjetivamente reales; los elementos y servicios comunes del edificio. En el edificio Horizontal sólo existe la propiedad de cada apartamento o unidad autónoma, lo demás está añadido accesoriamente a dichos departamentos o unidades autónomas, bien para la existencia, seguridad y conservación de todo el edificio o bien para el necesario y conveniente goce o disfrute de los apartamentos.

Es mi propósito dar a conocer en forma concisa el aspecto histórico, legislativo, función social, naturaleza jurídica de la Propiedad en Condominios, así como las obligaciones y derechos de los condóminos dentro de la misma ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

La realidad que vive nuestro país de hoy por el auge poblacional causado por el desarrollo de las obras públicas y la construcción de fábricas para el programa de industrialización, todo esto sumado a la escasez de terreno y a la inflación de los precios -- nos hace comprender el porque la tierra es un bien de primera necesidad; y por tal razón, el único alivio a la escasez de tierra es la construcción de casas por pisos.

La propiedad por pisos o apartamentos no es un problema privativo de los tiempos modernos ya que fue conocida por las antiguas civilizaciones egipcia y caldea.

Pero debemos reconocer que las manifestaciones que de tal institución se encuentran en la antigüedad tiene carácter mucho más restringido; su generalización es, en cambio, moderna y de necesidades económicas más intensamente sentidas.

La habitación es uno de los problemas más graves de la vida moderna.

Antes las sociedades predominantemente agrícolas y rurales, el problema de la habitación no era agudo porque las familias que vivían sobre las propias tierras que cultivaban elevaban en ella su morada, valiéndose de su propio esfuerzo, utilizando materiales más o menos toscos que encontraban a mano, práctica que aunque en forma más limitada, aún se observa en sociedades eminentemente agrícolas y con baja densidad poblacional.

Pero una fuerte tendencia hacia la vida ciudadana motivada por el fenómeno económico de la industrialización, impulsa a las personas hacia la urbe, produciendo como consecuencia grandes --

aglomeraciones que traen como resultado la escasez de habitaciones, las cuales no pueden ser construidas con ritmo paralelo a la sobrepoblación, llegando a crear situaciones de angustia y malestar social.

Como ya lo mencioné anteriormente, la vivienda ha constituido en todas las sociedades una de las necesidades fundamentales para el hombre. En las sociedades contemporáneas su producción ocupa un lugar relevante dentro de la actividad económica y constituye, al mismo tiempo, un importante indicador del nivel de desarrollo socioeconómico alcanzado.

La imposibilidad de resolver de manera satisfactoria las necesidades habitacionales por medio de la producción mercantil, con las consiguientes residencias de amplios estratos de la población en viviendas insalubres, hace que en casi todos los países se hable de un problema de la vivienda que en el caso de los subdesarrollados posee características de crisis permanente.

En México, este problema presenta justamente características muy agudas que se expresan, por un lado en un déficit que representa el 69.9% del total de viviendas del país, y por otro, en condiciones de hacinamiento que lo ubican en el antepenúltimo lugar en términos de bienestar habitacional dentro de un conjunto de 39 países del mundo que incluye a 18 subdesarrollados.

Dentro de este contexto, el análisis de la acción habitacional por medio de una legislación, asume una particular relevancia ya que sin su intervención serían aún más limitados los sectores sociales que tendrían acceso a una vivienda digna. Por ello, el objetivo de este trabajo es precisamente analizar el sentido

y alcances de esta acción.

Este estudio partirá, de la problemática general de la propiedad por pisos, sus antecedentes históricos en diversos países, desarrollode la propiedad horizontal en México, posteriormente - se tratará la función social de este tipo de propiedad, su naturaleza jurídica, diversas concepciones de la palabra "condominio" En tercer lugar se hablará de la Ley Sobre el Régimen de Propie--dad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, donde --concretamente se mencionarán los derechos y obligaciones de los propietarios; partes comunes y propias; expensas comunes y gas--tos de conservación; escrituraciones, plazos e imposibilidades; reglamento para los condominios; consorcio de propietarios; asam--bleas de condominios y personalidades; cambios de destino; funcio--nes y representaciones del administrador.

En cuarto lugar presento una crítica de los diferentes as--pectos analizados en este trabajo, y en especial de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Dis--trito Federal.

Y por último, se presentan las conclusiones de este traba--jo, el cual se presenta por la inquietud que he tenido con este tema, que es un problema actual y que si se hallase una solución, esta será por los medios que proporciona el derecho.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD POR PISOS O
APARTAMENTOS.

- A) LA INSTITUCION EN EL DERECHO ANTERIOR A LA ERA ROMANA.
- B) LA INSTITUCION EN EL DERECHO GERMANICO.
- C) LA INSTITUCION EN EL DERECHO ESPAÑOL.
- D) EPOCA DE LA CODIFICACION

DESARROLLO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN MEXICO.

- A) TEORIAS EXPLICATIVAS DEL "CONDOMINIO"
- B) NUESTROS CODIGOS DE 1871-1884.
- C) CODIGO DE 1928.
- D) LA LEY DE 22 DE DICIEMBRE DE 1954.
- E) DE LOS ESTADOS.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD POR PISOS O APARTAMENTOS.

LA INSTITUCION EN EL DERECHO ANTERIOR A LA ERA ROMANA.

La institución era en principios conocida entre los pueblos antiguos hasta el punto de hacer remontar su origen a unos 3,000 años antes de Jesucristo, principalmente entre los orientales, en quienes no era raro encontrar casos frecuentes de venta de casas divididas en planos horizontales.

En el derecho Babilónico, se dio un caso de una venta de una porción divisa de una casa. Y en la época del Rey Immeroum de Sippar, unos 2000 años antes de Jesucristo, se cita la venta de una planta baja de una casa, en la que el vendedor se reservó el piso de encima.

En los Manuscritos de Juliano Escalonita, y en el libro - Siroromano ambos del siglo VI antes de la era cristiana se encuentran indicios de que existía el régimen de la propiedad de casas por pisos, inclusive con normas en relación a la proporción que cada propietario debía contribuir a las cargas comunes. (1)

(1) Gómez Gil; "Propiedad Horizontal en Cuba"; Editorial - Lex, Habana 1954.

Se cree que el motivo por el cual surgió en el viejo mundo esta forma de propiedad pudo ser la escasez de terrenos edificables. Por ejemplo, las ciudades sirias se levantaban entre -- las montañas y el mar, principalmente para protegerse de ataques enemigos, característica que obliga a edificar en sentido vertical. Hoy, grandes ciudades como Río de Janeiro y Nueva York, -- apesadas entre agua, y Nápoles, Génova y San Juan, por ejemplo, apesadas entre mar y montañas, se han visto obligadas a edificar en sentido horizontal.

La Institución en el Derecho Romano.

En cuanto a Roma, no es fácil determinar si la propiedad horizontal fue o no conocida desde los primeros tiempos, y la -- adecuada solución a este problema pertenece al terreno de la hipótesis.

En el año 298 de la fundación de Roma, se le concedió a los plebeyos por decreto de la Ley Scilia, autorización para habitar el Monte Aventino, dándose el caso de que muchas familias que no tenían medios propios suficientes para fabricar se unieran para -- construir casa en común, dividiéndose luego los pisos.

Entre los que afirmaban lá existencia de la división de casas por pisos estaba Dionisio de Halicarnaso, quien nos habla de dos, tres o más individuos que construían una casa con el -- acuerdo de adquirir cada uno un piso de la misma. Y Alvarez Cascos nos dice: (2)

(2) Alvarez Cascos: "Condominio de casas divididas - por piso en Santander 1928.

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

Pero éstos textos se admiten con ciertas prevenciones ya que tales textos demuestran únicamente que el argumento era conocido por los juristas romanos, pero no autorizan a mantener la conclusión de que en Roma existiera tal Institución, estimando que la exacta lectura de los indicados textos, aún cuando puedan delinear una posibilidad de propiedad dividida por planos, prueban que se refieren a divisiones verticales y no horizontales.

LA INSTITUCION EN EL DERECHO GERMANICO.

En cuanto al Derecho Germánico son pocos los datos que respecto a esta institución se han podido recopilar. Y ello obedece a que en este Derecho, contrario al Romano, no regía el principio de accesión, por suponer dicho principio una indivisión de la propiedad de los fundos.

Regía el principio del trabajo; era propietario de la construcción el que había construido o edificado y, a diferencia del Romano, no persistía el principio de inseparabilidad del dominio.

Zanón Morales, autor Español, nos dice: (3)

(3) Zanón Morales Luis: "La propiedad de casas por piso, Barcelona 1964".

"La accesión fue desconocida en el Derecho Germánico, existiendo en su lugar el derecho del trabajo, por el que en el constructor en terreno ajeno se convertía en propietario de lo construido. Por ello, el Derecho Germánico admitió la existencia de la propiedad horizontal".

LA INSTITUCION EN EL DERECHO ESPAÑOL.

Los datos históricos que de esta Institución se conocen en España son escasos y relativamente modernos.

Fernández Martínez Granizo, (4) comentó: La evolución histórica de la propiedad horizontal en España ha seguido los mismos o parecidos pasos análogos a los que existieron en las antiguas civilizaciones egipcia y caldea en Grecia y en la misma Roma.

El artículo 521 del Proyecto del Código civil de 1851 que estaba inspirado en el artículo 664 del Código de Napoleón, regulaba el régimen de la propiedad horizontal. Tal proyecto introdujo una innovación importante: la relativa a la forma de sufragar los gastos habidos en las escaleras del edificio, ya que establece -- una relación entre todos los condueños que se sirven de las escaleras.

Este artículo 521 fue el antecedente más próximo del artículo 396 del Código Civil Español. (5)

(4) Fernández Martín-Granizo, Propiedad Horizontal.
Barcelona Página 162.

(5) López Mirelles, Derecho de Construir, Sao Paulo 1965

El Código Civil Español de 1889 se funda en el precepto - del artículo 521 del Proyecto del Código Civil de 1851, y redacta el artículo 396 a base de establecer que: (6)

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a -- distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deben contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes: 1.- Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso; 2.- Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puertas de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a cada uno su parte, excepto el dueño del piso bajo; la que, desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.

Pero este artículo 396 se refiere únicamente a la forma -- de contribuir a los gastos generales, sin especificar los dere-- chos y obligaciones de cada condueño, salvo pacto en contrario. - Este artículo mencionaba tan solo los pisos de una casa, sin señalar que las porciones del piso también podían ser objeto de pro-- piedad horizontal.

Este artículo no enumeraba las partes que tenían la cualidad de comunes, y citaba superficialmente los gastos que debían - soportar los condueños, estableciendo un sistema de abono de los gastos incompletos, al no tenerse en cuenta la circunstancia de - que el propietario de un piso bajo puede utilizar el tramo de te-

rraza.

Posteriormente se promulgó una ley que reformó el artículo 396 del Código Civil, el 26 de Octubre de 1939 quedando redactado de la siguiente manera:

"Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de -
pisos susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener sa
lida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, per
tenezcan a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrán un de
recho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de -
él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros e-
lementos del edificio necesario para su adecuado uso y disfrute, -
tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, -
pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canali
zación, desagües, servidumbre".

Este nuevo artículo 396 derogó al anterior artículo 396 --
del Código Civil de 1851. Y varias e importantes fueron las refor-
mas que se ordenaron:

1. En la primera redacción del artículo no se especifica--
ban los derechos y obligaciones de las partes sobre las cosas comu
nes y privativas; por el contrario, en la segunda se afirma que -
los condueños tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad
sobre su piso o parte de él, y un derecho conjunto de copropiedad
sobre los otros elementos del edificio, necesarios para su adecua-
do uso y disfrute.

2. Se introduce el principio de que: el derecho de propiedad sobre
los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o
embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada -

privativa de la que es accesorio inseparable.

3. En lo que concierne a la forma de abonar los gastos de reparación y conservación, se parte de la base que serán satisfechos por todos los interesados a partes iguales, según el valor de su parte privativa.

Tal disposición, en principio está de acuerdo con el artículo primitivo, si bien, el concepto que emplea el artículo 396 -reformado, -valor de su parte privativa-, tiene un superior alcance al del valor de su piso.

4. Se introduce el criterio de que - las partes en copropiedad, --salvo pacto en contrario, se presumen iguales- y que para la mayoría de los acuerdos se tendrán presente el valor de la parte privativa.

Navarro Azpeitia, (7) y muchos otros autores, consideran que la ley de 1939 parece estar inspirada en la ley belga del 8 de julio de 1924, específicamente en el artículo 577. Para muchos resulta perfectamente lógico, ya que la ley belga constituye la primera legislación moderna que habla sobre la propiedad horizontal. Y muchas legislaciones posteriores han procedido de igual modo.

EPOCA DE LA CODIFICACION.

Cuando llegó la época de la codificación había que recoger en los Artículos de las nuevas leyes fundamentales la regulación de ese especial régimen de la propiedad, hasta entonces desenvuelto de modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local.

(7) Navarro Azpeitia, "Naturaleza y Regulación de la Propiedad de casas por piso", 1942. Pág.95 Edit.Barcelona.

Fué el Código Napoleónico, inspirado en el artículo 257 -- de las Costumbres de Orleáns, el que reguló en su artículo 664 dicha materia: (8)

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, se deben hacer de la manera siguiente:

Las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso, hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa, y así sucesivamente."

Tal regulación adoleció de un carácter fragmentario refiriéndose únicamente a algunos gastos y concretamente a los de reparación y reconstrucción de las cosas comunes, pero ni definió dicha propiedad ni especificó dichos derechos y obligaciones de cada condueño. Pero, a pesar de que tal reglamentación pecó de insuficiente, inspiró a muchos otros códigos civiles como, por ejemplo, a los españoles e italianos entre tantos otros.

Tras la primera guerra mundial de 1914-1918, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó -- considerablemente en el problema de la vivienda. El gran número - de casas destruídas en los países que fueron escenario bélico, y la creciente carestía de los medios de construcción, más el aumen

(8)

Battle Vázquez, OP CIT.

to de población, fueron causa de una grave crisis de la habitación y, en el deseo de favorecer las soluciones se produjo una mayor atención de economistas y legisladores para la propiedad por pisos, iniciándose una fuerte corriente legislativa sobre el particular. Hasta en Alemania, país típicamente prohibicionista se alzaron a favor. (9)

Comienza a manifestarse esta tendencia codificadora en Hungría con la ley de mayo de 1924. Según Battle, (10) esta ley tiene de a sustituir las lagunas e imperfecciones del artículo 664 del Código de Napoleón. Luego Rumania (11) adopta su ley el 3 de mayo de 1927, y posteriormente Brasil (12) por decreto junio 25 de --- 1928, permitió la división de propiedad por pisos de los edificios con más de 5 plantas.

Grecia (13) incorporó la Institución por ley el 4 de noviembre de 1929, mientras que Suecia (14) hacía lo propio el 25 de noviembre de 1931. Italia; (15) por su parte, aprobó su ley oficialmente el 15 de enero de 1934, a pesar de que desde en 1866 había admitido la Institución, estando regulada la materia en los artículos 562 al 564 de su código civil. Polonia (16) se unió a las legislaciones que regulan la propiedad horizontal el 24 de octubre de 1934, y Bulgaria (17) el 5 de noviembre de 1935, -- inspirándose en la ley italiana de 1934.

-
- (9) Fuentes Lojo, suma de la propiedad para apartamiento, -
 Librería Bosco.
- (10) Battle OP. CIT.
- (11) Fuentes Lojo, OP. CIT.
- (12) Fernández Martín Granizo OP. CIT.
- (13) Fuentes Lojo, OP. CIT.
- (14) IBID. (15) IBID. (16) IBID. (17) IBID.

Dos años más tarde, Chile, cuyo código era de los que preferían la materia, se pronunció a favor de la Institución, admitiéndola y regulándola con minuciosidad y acierto a través de la ley del 11 de agosto de 1937. Un año más tarde, Francia (18)- finalmente sustituyó su anticuada reglamentación por la ley del 28 de junio de 1938, en la que expresamente deroga el artículo 664 del código civil. Los legisladores franceses se habían dado cuenta de la insuficiencia y contenido rudimentario del artículo en relación a las necesidades que el desarrollo de la Institución exigían.

En cuanto a las legislaturas que admiten la ley tácitamente, entre otras, están los Estados Unidos, donde el sistema más conocido es el de las sociedades cooperativas que construyen los edificios para sus accionistas. Nos dice Fuentes Lojo: (19)

"Se utiliza el contrato llamado -Cooperative Apartments - plan of Ownership-, por el que los accionistas dividen el uso y goce, perfectamente determinados, en arrendamiento de gran duración, generalmente a 99 años, pagando un alquiler anual muy pequeño. Sin embargo, contribuyen a partes iguales para los gastos de la sociedad y del inmueble.

La materia se rige en cada Estado por su legislación particular, ya que no existe una Ley Federal única.

Algunos de los países arriba citados han hecho modifica-

(18) Ibid.

(19) Fuentes Lojo, OP. CIT.

ciones a la Institución, otros países harán lo mismo, y todo ello obedece a que el hombre necesita adaptarse a las nuevas realidades que continuamente surgen.

DESARROLLO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN MEXICO.

La Institución del Régimen de Propiedad en Condominio, no pudo surgir sino hasta el momento en que el crecimiento desmesurado de la población en las grandes urbes, creó el imperativo de -- dar a cada habitante, o grupos de ellos, un hogar en la comunidad que a la vez de economizar espacio, diera a la construcción la independencia de ciertas partes en forma tal que al constituir verdaderas unidades, garantizará al hombre en ese aspecto su natural inclinación de hacer exclusivamente suyos los satisfactores de -- sus necesidades primarias; por eso, es inútil buscar el origen de esta manifestación, más allá del momento en que surgen los factores que determinan la modificación del derecho de propiedad en su forma original.

Desde nuestro primer Código Civil de la vida independiente, o sea el de 1870, se incluyó la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa, pertenecieran a diversos propietarios, en el artículo 1120, y que dicho precepto se reprodujo en el Código Civil de 1884, en ambos ordenamientos dentro del libro " DE -- LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y SUS DIFERENTES MODIFICACIONES", título de las "Servidumbres" capítulo específico de la servidumbre legal de medianería"; pero está comprobado que ello de ninguna manera - obedeció a una exigencia real de nuestro pueblo, sino a la gran - influencia del Código de Napoleón sobre el proyecto español de -- 1851, comentado por Florencio García Goyena, que sirvió de base - al que preparó para México Justo Sierra, a cargo del entonces -- Presidente de la República Don Benito Juárez. El proceso de introducción fué el siguiente: a).- Artículo 664 del Código de Napo---

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

Posteriormente pasó al Código Civil de 1884 con el número 1014, con idéntica colocación y posteriormente pasa al ordenamiento vigente bajo el número 951, con la única innovación de que ahora se le ubica en el capítulo que habla de la "copropiedad".

Tan es cierto que la aparición del condominio en esos ordenamientos, no tuvo mayor influencia en la reglamentación del régimen hecho por la Ley de 15 de diciembre de 1954, que durante todo el tiempo que medió entre el año de 1870, fecha de su introducción al panorama jurídico mexicano, hasta los primeros años de la década 1950-1960 permaneció como simple objeto decorativo, sin ninguna aplicación práctica, o cuando menos, sin que su aplicación práctica, trascendiera del campo de lo privado a lo público.

Repentinamente, y como consecuencia del estado de emergencia creado por la segunda Guerra Mundial, surge el fenómeno en el Distrito Federal.

Se había venido observando un desmesurado crecimiento en la población capitalina, a la vez que un estancamiento en el porcentaje de construcciones dando origen a un desequilibrio entre los habitantes y el número de habitaciones, que al hacer crisis, nos puso de golpe por primera vez en nuestra historia, ante los primeros casos de división de edificios por pisos, departamentos viviendas o locales.

Ese desequilibrio nos lo describen numéricamente los señores Licenciados Don José Castro Estrada y Don Lucio Cabrera, en sus estudios; "Consideraciones Acerca de una Adecuada Legislación sobre Arrendamiento de Inmuebles en el Distrito Federal. (20)

En virtud de que el porcentaje de construcciones principalmente de carácter popular era realmente infimo e inconstante, impulsó primero a los juristas a formular proyectos de modificación al artículo 951 del Código Civil que resultaba una fórmula inadecuada, y después con toda prisa al Legislador, a estudiar y aprobar la Ley del 15 de diciembre de 1954.

El tratadista Rafael Rojina Villegas, nos proporciona un dato bastante significativo que viene a robustecer nuestra afirmación en cuanto a que el derecho de Condominio, no tuvo en nuestro país, un proceso de evolución similar al de los otros estados, -- sino que simplemente se implantó para solucionar una necesidad inmediata, y sin antecedentes de origen legislativo. Nos dice el -- maestro Rojina Villegas (21), hablando de las formas de copropiedad: "Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la -- división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a este estado que impone la propia naturaleza. Esto ocurre cuando los di

(20) José Castro y Lucio Cabrera, Editorial Porrúa.

(21) Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión Pag. 156 Editorial Porrúa.

ferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad. Se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes: entrada, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicio del inmueble (agua, drenaje, etc.). Cada propietario es dueño de un piso y no hay por consiguiente, en cuanto a cada piso, copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una copropiedad forzosa. Este caso es raro, pero puede darse en una herencia cuando el testador deja a cada legatario la propiedad sobre un piso determinado en un edificio".

TEORIAS EXPLICATIVAS DEL "CONDOMINIO"

El Legislador trata por los medios que encuentra a su alcance, de tomar medidas que a la vez que procuren la satisfacción ordenada de la necesidad, hagan posible imponer un determinado comportamiento a los afectados por la nueva situación; en cambio los estudiosos del derecho, no se conforman con esa meta, sino que pretenden colocar la nueva situación dentro de un campo determinado en la materia jurídica, poniendo en juego las diversas teorías existentes que puedan explicar científicamente al hecho, o en su caso darle una nueva y particular expresión.

Así pues, la propiedad horizontal ha sido objeto de debates múltiples, siendo las teorías que más destacadamente pretenden asimilarla, las siguientes:

- a).- La Servidumbre;
- b).- La Superficie;
- c).- La Comunidad;

d).- La Enfiteusis y el Usufructo;

e).- La Sociedad; y

f).- La Propiedad Forzosa.

a).- TEORIA DE LA SERVIDUMBRE: Quienes han pretendido asimilar - la propiedad horizontal con esta Institución, atendieron principalmente a su colocación del Código Civil de Napoleón, que ha -- servido de base para el estudio del condominio en su estado actual. En dicho ordenamiento se colocó el artículo 664 que crea el Instituto, dentro del capítulo de las "Servidumbres". Lo que Pierre Poirier, citado por Federico Casas Crespo (22) crítica -- diciendo que aún cuando la situación del departamento pueda ofrecer similitud con el muro medianero, no deben considerarse a las "cargas" como servidumbres; que la materia encuentra su lugar en el Título de la "propiedad" y no en el de las servidumbres. El propio Casas Crespo expresa a continuación: "Consideramos que la crítica está mal dirigida. El artículo en cuestión hizo de las paredes maestras una propiedad indivisa a la cual, efectivamente - no es explicable si tomamos en cuenta que las escaleras fueron atribuidas en propiedad exclusiva al dueño del piso correspondiente, en cuyo caso el propietario soportaba, respecto de su escalera, una servidumbre de paso en favor de los dueños superiores -- (de pisos)".

Rafael Rojina Villegas, respecto a la Servidumbre nos dice: "Las Servidumbres son gravámenes que se establecen en favor-

(22) "El Derecho Real de Condominio" Tesis de Licenciatura, U.N.

A.M. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, 1957 pág. 51

del dueño de un predio, a cargo de otro perteneciente a distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero", dicho lo anterior y aclarando que nada hace suponer que por el hecho de que el artículo 664 del Código Civil de Napoleón, impusiera al dueño del segundo piso la obligación de construirla escalera que ha de llevarlo a su departamento por ello debe considerarse que la misma era de su exclusiva propiedad; una interpretación adecuada del precepto en cuestión en su parte que dice: "El propietario de cada piso hace el colado sobre el que camina. El propietario del segundo piso hace la escalera que lo conduce a su departamento, a partir del primer piso y así sucesivamente" lleva a pensar que tal disposición era una carga ineludible para el condómino, considerada a la vez como una exigencia a satisfacer derivada de la esencia misma de la construcción. Se ignora cual haya sido la práctica en esos casos, pero choca contra la lógica imaginar siquiera, que en un edificio de calidad de primera, se permitiera construir una escalera de ínfima categoría o al contrario, o que fuera lícito al dueño del segundo piso construir una escalera de tramos rectilíneos, al del tercero una de caracol, al del cuarto una de rampa, etc., y así sucesivamente al capricho, como sucedería de considerarse a cada uno propietario de su escalera.

Pasando ya a la parte considerativa de la cuestión, nosotros estimamos que sí se da en el condominio la "relación de su misión" característica en las servidumbres, o mejor dicho, si se dió esa relación en cuanto a las superficies que había de sostener la parte inferior de los pisos o departamentos superpuestos, constituyendo un gravamen real establecido en favor del dueño -

del predio alto, y a cargo del dueño del predio bajo, para el beneficio y exclusiva utilidad de aquél. El error está en mirar la propiedad horizontal, al través de nuestra Ley reglamentaria vigente que sí estipula en forma clara que el techo de uno, piso -- del otro, es propiedad común, disposición que tenemos entendido -- no se dió en el Código de Napoléon; por otra parte, carece de importancia la objeción que se basa en que en este caso no se trata de dos inmuebles, sino de uno solo pues ese criterio da un significado muy restringido a la palabra "predio" que el código actual nuestro lo identifica de inmueble, rígidez que no reza con -- la disciplina jurídica que debe ser adaptable a las necesidades -- presentes, por otra parte, es de tomarse en cuenta que tampoco ha sido siempre el concepto de servidumbre, el de un grávamen real -- sobre un inmueble, pues en el derecho Romano, recaía simplemente sobre "cosas", más aún, de acuerdo con las teorías imperantes en el México Independiente por los últimos años de la primera mitad del siglo pasado (23), se entendía por servidumbre "el derecho -- Real o Predial que tenemos en "propiedades ajenas" para servirnos de ellas en utilidad de las nuestras", es decir, se habla de "propiedades" llanamente. Este nuevo enfoque de la discusión nos hará observar, que si bien un departamento con relación a otro del mismo edificio no es un inmueble distinto, si son "cosas" bien distintas y "propiedades" muy diversas.

(23) "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL Y PENAL DE ESPAÑA" DOCTOR DON PEDRO GOMEZ DE LA SERNA Y DOCTOR DON JUAN MANUEL MONTALVAN. MADRID.

Las demás diferencias que pudieran alegarse para fincar - una divergencia radical entre el condominio y la servidumbre, no podrían llegar al grado de que nos fuera imposible admitir que se trata de la Institución bastante modificada por las nuevas trayectorias del concepto jurídico.

b).- TEORIA DE LA SUPERFICIE: El derecho de superficie en el Derecho Romano (24), era la concesión que otorgaba el dueño de un terreno mediante la cual se adquirían casi todos los derechos de propietario sobre la superficie del terreno que seguía siendo del dueño; criterio que es el más generalizado, aunque algunos como los alemanes, según el artículo 1012 del C.C. y primero de la Ordenanza de 15 de enero de 1919, consideraban que el derecho de superficie constituía una grávamen sobre fundo ajeno a favor de una persona para tener una construcción que lo mismo podía estar sobre o bajo la superficie del terreno, según lo informa Ramón López Domínguez.

Sin mayores esfuerzos, encontramos inaplicable esta teoría puesto que parte del supuesto necesario de que el superficiario no es propietario del terreno gravado a su favor, en tanto que en el condominio el propietario de un piso lo es a la vez en unión de -- los demás condóminos del terreno sobre el cual está la construcción.

(24) "INCORPORACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL AL CODIGO CIVIL - ARGENTINO". Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

c).- LA COMUNIDAD: Al decir de Ibarrola (25), las teorías que ven en la propiedad por pisos una "comunidad de derechos", son actualmente las que se encuentran en boga. Estas doctrinas van desde las que consideran la institución del condominio como una simple copropiedad en la que procede el ejercicio de la acción "comuni dividundo" hasta las que la estiman como una "copropiedad sui generis" en la que existe propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes.

La discusión surge para Borja Martínez (26) cuando se trata de considerar cual es el elemento de mayor importancia; la propiedad o la copropiedad, para determinar si la institución debe considerarse como una especie de la propiedad o de la copropiedad. La doctrina francesa, la mayoría de la española y la cubana parecen inclinarse en el sentido de que los derechos de copropiedad son accesorias de la propiedad; en tanto que la alemana y la italiana moderna, más bien aceptan que se trata de una comunidad de bienes.

En cuanto a la dificultad para determinar cual de los dos derechos es más importante dentro de la propiedad horizontal, si la propiedad o la copropiedad, nos parece fuera de sentido esta discusión, pues no existe ninguna necesidad jurídica de asimilar forzosamente un derecho al otro.

(25) Segundo Curso de Derecho Civil. "Condominio", Pág. 76 Editorial Barcelona.

(26) "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO" Porrúa.

d) TEORIA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO. - No es necesario esforzarse mucho para encontrar ambas instituciones incompatibles con el instituto de que venimos hablando, pues en las dos se parte de la base de que el bien sobre el cual recae el gravamen no es propio, en tanto que en la propiedad por pisos, el inmueble es de dos condóminos, específicamente respecto del piso, departamento vivienda o local. (Se desechan por definición).

e).- LA SOCIEDAD: Esta doctrina es de práctica estadounidense esencialmente, aunque también inspira al derecho inglés, a este respecto pensamos que el Lic. Conde Menéndez, al exponer la doctrina de la personalidad moral en el condominio, es bastante explícito, -- por lo que se nos dispensara transcribir lo que él dejó escrito en su tesis (27):

"Esta teoría nos indica que la propiedad de casas por pisos, tiene elementos bastantes para que pueda considerarse como una sociedad, que se encuentra constituida por todos los conductores y cuyo fin es conservar y mejorar la casa común. En esta teoría se han inspirado el derecho inglés y norteamericano. En el -- primero la propiedad de casas por pisos ha adquirido el carácter de una sociedad especial:

En los Estados Unidos de Norte América, bajo la denominación llamada "Cooperative Apartement plan of home owner ship", -- hay sociedades que construyen, con el auxilio de préstamos hipotecarios, "Apartements Building" cuyo goce es dividido entre los --

(27) Tesis págs. 51 y 52

accionistas mediante un arrendamiento llamado a título de propietario y con una duración de 99 años.

Es cierto que en la institución que nos ocupa, existen elementos comunes con la sociedad, pero nosotros no podemos llegar a considerarla como tal, pues la personalidad jurídica no es algo que surge de una manera espontánea, sino que es una concesión del derecho.

No podemos afirmar que una sociedad, por la simple existencia de un fin común. Si aceptamos esta teoría, veríamos que la sociedad sería la propietaria del edificio, y los socios sólo tendrían un derecho de aprovechamiento; cosa que nuestra legislación no acepta, pues como expusimos anteriormente, cada condueño es propietario exclusivo de su piso y sólo existe copropiedad -- respecto de las partes comunes. (escaleras patios, etc.)".

f).- Ignoró realmente, si además del Lic. Rafael Rojina Villegas, existen otros autores que hablan de "copropiedad forzosa" aplicándola al condominio. Al respecto, comenta lo siguiente:

"Las copropiedades forzosas son aquellas en que por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Esto ocurre cuando los diferentes pisos, de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad. Se crea una copropiedad con -- respecto a las cosas comunes: entrada, patios, escaleras cimientos, azoteas, servicios del inmueble (agua, drenaje, etc.). Cada propietario es dueño de un piso, y no hay por consiguiente,-

en cuanto a cada piso, copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una -- copropiedad forzosa. Este caso es raro, (aquí es donde reforzamos nuestra idea de que el condominio carece de proceso histórico en México) pero puede darse en una herencia cuando el testador deja a cada legatario la propiedad sobre un piso determinado de un edificio. No hay manera de terminar esta indivisión respecto de las cosas comunes, porque no podrían venderse independientemente del edificio. Tampoco puede obligarse a los distintos dueños de los pisos a que vendan a una persona determinada pues no hay ley que lo estatuya, ni razón para consolidar el dominio en una sola persona, obligando a los demás a vender, de manera que por la naturaleza de las cosas de la copropiedad se impone en forma forzosa y no hay manera de salir de ella, como no sea con el consentimiento unánime de todos los dueños de los pisos, para vender a un tercero o a alguno de ellos la totalidad" (28)

Volviendo al desarrollo de la Propiedad Horizontal en México, en 1821 al realizar don Agustín de Iturbide la Independencia México continuó rigiéndose en materia de derecho Civil, por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre la que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal. (29) La razón-

(28) Derecho Civil Tomo III, págs. 242 y 243 Editorial Porrúa.

(29) La Legislación de México Independiente puede verse en la obra de don MANUEL DUBLAN y don JOSE MA. LOZANO, llamada Colección Completa de las disposiciones legislativas, expedidas desde la independencia de la República, Edicio Oficial, XVIII tomos, México 1876 a 1886.

por la cual nuestra legislación hacía innecesaria la división de casa por pisos, era que se contaba con amplitud del territorio y había escasez de población en aquella época.

NUESTROS CODIGOS DE 1871-1884.- Nuestro primer Código Civil fué expedido el año de 1870. Es aquí donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. "La gran influencia del código civil francés o Código Napoleón, sobre el Código Mexicano de 1870, es evidente; bajo esta misma influencia había sido elaborado el proyecto de código civil español de 1851, publicado con su concordancia, su exposición de motivos y sus comentarios, por don Florencio García Goyena, en 1852.

Este proyecto el que sirvió de base al que preparó para México, el Dr. Justo Sierra, por encargo del presidente Juárez. El proyecto del Dr. Sierra fué revisado por una comisión compuesta por los abogados Jesús Terán, José Ma. Lacunza, Pedro Escudero y Echánove, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, que comenzó a funcionar en 1861. Esta comisión continuó sus trabajos bajo el gobierno del Emperador Maximiliano. De este Código no se han publicado más que los libros I y II, los libros III y IV han quedado sin editar.

"Los materiales de esta primera comisión fueron aprovechados en gran parte, por una segunda formada por los abogados Mariano Yáñez, José Ma. Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Eguía-Lis, que redactaron el Código civil promulgado en 1870".

En este código de 1870, encontramos el artículo 1120 que dice:

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

1a. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de 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 entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que -- desde el piso Primero conduce al segundo, se costeará por todos - excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".

Este precepto está inspirado en el artículo 521 del proyecto de Código Civil español de 1851, su transcripción es casi literal y sólo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido.

Nuestro código de 1870, inspirándose también en el proyecto comentado por García Goyena, ha colocado este artículo en Libro II: "De los bienes es, la propiedad y sus diferentes modificaciones". Título VI: "De las servidumbres". Capítulo V: "De la servidumbre de medianería:.

Don Florencio García Goyena, al comentar el artículo 521 - del mencionado proyecto de 1851, señala como concordancia los artículos 664 del código francés, y 585 del Napolitano.

El artículo del proyecto español fué tomado en su mayor -- parte del artículo 664 del Código Napoleón pero con ligeras modi-- ficaciones.

Así pues, en resumen, el artículo 1120 de nuestro código de 1870, se encuentra inspirado en el 664 del código francés a través del proyecto español de 1851 comentado por don Florencio García Goyena. (30)

El código de 1884, en su artículo 1014, reprodujo el 1120 del código de 1870, copiándolo textualmente y colocándolo en el -- mismo libro, título y capítulo que este último.

CODIGO DE 1928.- "La Secretaría de Gobernación encargó a los abogados Francisco H. Ruíz, Ignacio García Téllez, Angel -- García Peña y Fernando Moreno preparar un proyecto de código civil. La comisión así formada formuló un proyecto que en forma, -- reformado por sus autores, después de haber tenido en cuenta las observaciones que se les habían hecho, llegó a ser el código civil actualmente en vigor en Distrito Federal, desde el 1o. de -- octubre de 1932, después de haber sido promulgado el 30 de agosto de 1928, por el presidente Plutarco Elías Calles en virtud de las facultades que el Congreso le había dado.

El proyecto de 25 de abril de 1928 contiene el artículo - 942, que no es sino una reproducción con algunos cambios y adicio-- nes sin importancia, de los artículos 1120 del Código de 1870 y -

1014 del de 1884. La única inovación digna de considerarse en este proyecto- en relación con la materia de que tratamos- es que, en lugar de colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, como lo hacían los Códigos de 70 y 84 siguiendo el Proyecto español de 1851 y al Código Napoleón, lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en el Código español de 1888.

Hay que hacer notar, que aún cuando este Proyecto sigue al código español en cuanto a la colocación del artículo en el título de la copropiedad, no lo sigue en su texto, sino que copia los artículos relativos de los códigos de 1870 y 1884.

El código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva, contiene un artículo, el 951 idéntico al 942 del proyecto, que está colocado en el mismo título que éste.

Ni la exposición de motivos, ni el libro del licenciado Ignacio García Téllez, Motivos, Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil Mexicano, arrojan alguna luz sobre las razones que tuvieron los redactores de Código de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro de esta ley.

El hecho de que nuestro Código Civil, siguiera al español en cuanto a la colocación del artículo referente a la Propiedad Horizontal en el capítulo relativo a la copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera semejante a la de los españoles, ya que el argumento de la ubicación fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción ejercitada por cualquier

ra de los "copropietarios".

No obstante esto, nuestra doctrina nunca incurrió en el error de la española, y consideró a la propiedad por pisos, junto con la medianería -que también había sido trasladada del título de las servidumbres al capítulo de la copropiedad- como copropiedades forzosas, en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el artículo 939 con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por "determinación de la ley el dominio es indivisible". (31)

LA LEY DE 22 DE DICIEMBRE DE 1954.- No obstante la interpretación de la doctrina, el artículo 951 del Código Civil era insuficiente para la solución de los problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos. Urgía, pues, una reglamentación más amplia del dominio horizontal.

Respondiendo a esta necesidad, se dictaron: el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y la ley de 2 de diciembre del mismo año: ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954.

El año de 1953 el señor licenciado Gustavo R. Velasco - había formulado un anteproyecto de reformas al artículo 951, según el cual se adicionaría el Código Civil con 28 artículos, del

(31) Ver: RAFAEL ROJINA VILLEGAS, T. III, páginas 342,343, y 353 a 355 y JOSE GOMIS SOLER Y LUIS MUÑOZ, T.II páginas 186 y siguientes.

851 al 951, reglamentándose así la institución; estos artículos estaban inspirados en las leyes sobre la materia de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina y Alemania. El Anteproyecto del licenciado Velasco, reformado y adicionado por la Secretaría de Gobernación, estuvo a punto de ser enviado a las Cámaras; pero, sin embargo, al prevalecer la opinión de que debía ser estudiado con más detenimiento, fué aplazada su aprobación.

En septiembre de 1954, el mismo señor licenciado Gustavo R. Velasco, redactó un nuevo Proyecto- que constaba de cinco capítulos y 39 artículos -, en el que tomó en cuenta, además de las legislaciones antes citadas las de Cuba y Panamá, así como las - observaciones que a su anteproyecto de 1953 habían formulado la Secretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, la Comisión de Cooperación Judicial, y el - doctor don Manuel Borja Soriano.

Este Proyecto fué el que con algunas modificaciones, --- presentó el Poder Ejecutivo a la Cáma.a de Senadores el 22 de octubre de 1954.

El Senado de la República, en sus secciones del 4,9,y 10 de noviembre de 1954, se ocupó del Proyecto de ley enviado por el Ejecutivo, haciéndole algunas reformas en los puntos tocantes a bienes comunes, derecho del tanto y la sanción impuesta al -- propietario que reiteradamente no cumple con sus obligaciones.

La Cámara de Diputados, en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del Proyecto de "Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales", aprobada por la Cámara de Senadores, así como el Proyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil.

LOS ESTADOS.- En la mayoría de los Estados de la República, se encuentran vigentes Códigos Civiles que son semejantes a los Códigos para el Distrito y Territorios Federales de 1870 y 1884 o --- 1928 y, por lo mismo sólo contienen un artículo que reglamenta la propiedad horizontal en forma análoga a la de los Códigos que han estado vigentes en el Distrito Federal.

Ejemplo de lo dicho son el artículo 1014 del Código Civil de Guanajuato, el 991 del Código Civil de Veracruz de 1932, el artículo 986 del Código del Estado de Jalisco de 1933, el artículo 868 del de Michoacán de 1936, y el artículo 703 del de Yucatán de 1942.

En el Estado de Guerrero, el decreto numero 104, de 28 de noviembre de 1956, en términos idénticos al decreto del Distrito Federal de 30 de noviembre de 1934, y la ley de 8 de diciembre de 1956, reglamentó la materia en términos análogos a la del Distrito Federal de 2 de diciembre de 1956, con la única diferencia que suprime el artículo 6o. referente a la posibilidad de constituir el régimen de propiedad y condominio sobre edificios meramente proyectados y adiciona el inciso b) del artículo 1o.

La consecuencia práctica de esta diferencia es que en el Estado de Guerrero, no se puede constituir el régimen de propiedad y condominio sobre un edificio sólo proyectado, sin que sea requisito indispensable que la construcción se encuentre al menos iniciada.

En el Estado de Morelos el decreto número 30 de fecha 28 de noviembre de 1956, reformó el artículo 1057 del Código Civil del Estado, promulgado con fecha 27 de septiembre de 1947, copiando textualmente el decreto de 30 de diciembre de 1954 que modificó el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorio Federales.

La ley de 11 de diciembre de 1956, sobre el "Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Vivienda o Locales del Estado de Morelos" complementa la reglamentación de nuestra materia. En términos generales, los preceptos de esta ley son semejantes a los de la ley del Distrito Federal; pero sin embargo, contienen algunas diferencias de señalada importancia.

La principal diferencia consiste en hacer extensivas sus disposiciones a los casos en que existen casas aisladas con algunos servicios comunes; declara que: "Para los efectos de esta ley se entiende por edificios todo tipo de construcción o serie de construcción sobre un mismo predio, destinadas para habitación, comercio, industria, ejercicio profesional, y en general, el desarrollo de la actividad humana" (art. 1º) Será indispensable que las edificaciones que se sometan a este régimen, además de las --

porciones destinadas a propiedad particular contengan los elementos comunes y de Copropiedad a que se refiere el artículo 1057 - del Código Civil" (art. 20).

Considerar los casos de que nos venimos ocupando como de Propiedad de Propiedad Horizontal, además, como ya hemos dicho, - de constituir un serio error doctrinal es absolutamente inútil, - pues este tipo de copropiedad forzosa encuentra en el Código Civil principios generales que sirven para poder reglamentarla en una forma adecuada.

Sin duda alguna, varios artículos de la Ley de Propiedad Horizontal parecerán aplicables a estas situaciones, y de hecho el procedimiento de la analogía nos permite hacerlo, pero lo que aquí sucede es que existen reglas generales a todas las copropiedades forzosas y que éstas si le son aplicables.

Tal vez, la razón que el legislador de Morelos tuvo para hacer esta declaración fué el extender para este tipo de construcciones los privilegios fiscales de que gozan los inmuebles sometidos al régimen de propiedad y condominio (art. 2º transitorio). Nos parece digno de alabar el que se conceda a las propiedades de que nos venimos ocupando las mismas exenciones que a los edificios fraccionados por departamentos, pero para lograr este fin no es necesario sacrificar los métodos jurídicos, pues hubiera sido bastante declarar que los privilegios fiscales que se conceden a los edificios en "condominio se hacían extensivos a los casos en que existan propiedades con bienes o servicios comunes. La solución que proponemos es la que se ha aceptado en Francia, en donde

la ley del 7 de febrero de 1953 extendió las disposiciones de la del 28 de junio de 1938, " a las sociedades constituidas o por -- constituir, cualquiera que sea su forma, teniendo por objeto la - construcción, la adquisición o la administración de conjuntos -- inmobiliarios para el uso principalmente de habitación, compuestas de inmuebles colectivos, de casas individuales y, eventualmente, de servicios comunes relativos a ellas, y destinados a - ser atribuidos a los socios en propiedad en goce" (32)

Este caso de copropiedad forzosa encuentra su reglamentación en el Código Civil, pero si se considera que es insuficiente, y se quiere dar amplitud a su regulación, no es sometido estos casos a la Ley de Propiedad Horizontal como se logra - este fin, sino haciendo una ley adecuada a la materia.

(32)

VER: MANUEL BORJA MARTINEZ, Derecho Civil, tomo II
año 1953, paginas 401, número 1.

CAPITULO II

CONCEPTO, NATURALEZA JURIDICA, FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD
POR PISOS.

- A) NOCIONES ACERCA DEL CONCEPTO DE CONDOMINIO Y SUS POSIBILIDADES
DE APLICACION PRACTICA.
- B) NATURALEZA JURIDICA DEL "CONDOMINIO"
- C) LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD POR PISOS.

NOCIONES ACERCA DEL CONCEPTO DE CONDOMINIO Y SUS POSIBILIDADES
DE APLICACION PRACTICA.

En relación con la cuestión planteada, la ley que rige es ta materia en el Distrito y Territorios Federales y el artículo - novecientos cincuenta y uno de nuestro código Civil nos proporcio na elementos suficientemente claros para poder afirmar que existe el régimen de condominio cuando los diferentes pisos, departamen- tos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenecen a - distintos propietarios.

Este esbozo de definición nos conduce al planteamiento de diversos problemas: 1. Cuando es correcto hablar de "Régimen de Condominio" y 11. Que debemos entender por "un edificio".

Una de las características de nuestra Institucion es la - gran diversidad de nombres que han empleado la doctrina para de - signarla. Los autores italianos la llaman generalmente "Condomi- - nio-, pero se la conoce con otras muchas denominaciones como "pro - piedad horizontal", "propiedad por pisos", "parcelación cúbica de la propiedad", "propiedad por planos", etcétera. La misma le - gislación nacional emplea diversas fórmulas para encabezar los - ordenamientos que rigen a la materia: la Ley de Nuevo León por - ejemplo, habla de "Régimen de Propiedad y Condominio en los Edi - ficios"; la del Estado de México, de "Régimen de Propiedad en -- Condominio", pero la que sin duda emplea una terminología más -- adecuada desde un punto de vista estrictamente jurídico es la - ley vigente en el Distrito y Territorios Federales que establece el "Régimen de Propiedad y Condominio en los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales , efectivamente, -

lo que existe en el régimen es propiedad sobre el departamento y copropiedad, o condominio, sobre los elementos comunes a todos los dueños de unidades provativas.

En el lenguaje común y corriente, se conoce a la Institución designándola con el nombre de Condominio. El término sin duda es poco feliz, la palabra condominio en su connotación jurídica es sinónima de copropiedad y en la institución que estudiamos sólo existe una copropiedad, un condominio, sobre los bienes que deben ser empleados en común por los distintos dueños de los locales que integran el edificio; hay un elemento principal que es la propiedad del departamento y un elemento accesorio que es el condominio de los bienes comunes.

Sin embargo, dado el uso generalizado de la palabra condominio, la ley que reglamenta la materia en el Estado de Guana-juato nos habla simplemente de régimen de condominio.

Tal vez, el problema central de la definición del régimen de propiedad y condominio es el determinar con precisión qué debe entenderse por "un edificio" y qué casos deben considerarse comprendidos en la hipótesis legal.

Para la Real Academia, edificio es toda "obra o fábrica - construida para habitación o para usos análogos".

El significado gramatical de la palabra edificio es pues, tan amplio, que nos sirve de poco para precisar el alcance de la disposición legal permita constituir el régimen de condominio sólo sobre un edificio.

El artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil señala la necesidad de que exista un edificio para que sea posible el que se constituya el Régimen de Condominio.

El interés práctico de la cuestión radica fundamentalmente en saber si puede considerarse como un caso de "Condominio" la existencia de distintas casas individuales, que tengan servicios comunes en copropiedad, como podrían ser: un pasaje, una toma de agua, una alberca, patios, jardines, cañerías, desagües, etcétera.

Examinaremos la cuestión desde diferentes puntos de vista:

Si consideramos el problema desde el ángulo de nuestra ley positiva, deberemos forzosamente concluir que la hipótesis -- que hemos planteado no puede quedar comprendida dentro de nuestra legislación sobre propiedad horizontal. En efecto, el artículo -- novecientos cincuenta y uno reformado del Código Civil, sólo se refiere a los casos en que "los diferentes pisos, departamentos, viviendas, o locales de un edificio...pertenezcan a distintos propietarios". Si no consideramos suficientemente claro este precepto no tendremos sino que acudir a la exposición de motivos con que acompañó el Presidente de la República su proyecto de ley al Senado, en donde puede leerse: "Considerando que...la capital de la República ha experimentado un extraordinario desarrollo en los últimos cuarenta años elevando considerablemente su densidad demográfica, lo que ha motivado a su vez, que el área de la ciudad se haya extendido en forma tal que la atención de sus servicios públicos exige cuantiosas inversiones en obras de urbanización y vi

gilancia; que además, por diversas causas, el valor de los terrenos y el costo de las obras de urbanización han experimentado una alza considerable que dificulta grandemente la posibilidad de adquirir en propiedad, a las personas con recursos limitados los terrenos necesarios para edificar sus hogares; que los problemas de una excesiva extensión superficial de los centros adquieran su propia habitación abandonando el régimen inquilinario, han sido resueltos parcialmente en otros países mediante el régimen de propiedad por pisos o departamentos, ya que al amparo de éste se ha fomentado la construcción de grandes edificios, aumentado la densidad de la población con un mejor aprovechamiento de espacios reducidos de terrenos y se ha obtenido economía en el costo por unidad de habitación, facilitando la inversión de pequeños capitales en la compra de viviendas o locales con resultados satisfactorios en la ciudad de México y que para tal efecto se requiere una legislación adecuada que pueda resolver los problemas que le son característicos, los que no encontrarían solución en las disposiciones del Código Civil vigente...".

Evidentemente, los fines perseguidos por el Ejecutivo sólo se consiguen con la división por departamentos de un edificio y no con la construcción de varias casas aisladas aún cuando tengan algunos elementos en común. La interpretación lógica excluye pues del régimen de condominio al caso que venimos analizando. Por otra parte a esto se llega en la generalidad de la doctrina mundial, y se encuentra consagrada en las legislaciones extranjeras que sirvieron de base a nuestra ley.

Si empleamos la interpretación sistemática, nos encontramos que los preceptos de la ley de dos de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro están formulados en el supuesto de que sean varios edificios aislados que pertenezcan cada uno a un distinto propietario.

Yo pienso que, por un edificio debe entenderse una construcción o grupo de construcción que están unidas por un elemento estructural. Sólo cuando existe una interdependencia verdadera entre las diferentes partes de un inmueble dividido en unidades privativas y bien comunes, puede hablarse de régimen de propiedad -- y condominio; sólo en este supuesto se justifican las normas de excepción creadas por la ley de dos de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Lo que es innegable, es que aún cuando se trata de situaciones jurídicas distintas, existen puentes de contacto entre la "Propiedad por Pisos " y el llamado "Condominio Horizontal" y éste no es sino el resultado de que ambos casos son especies del mismo género de la "Coproiedad Forzosa"

Las hipótesis en las que se encuentra indivisión forzosa escribe Planiol, (33), son , desde el punto de vista teórico, excepcionales y poco numerosas, pero en la práctica, se encuentran representadas por ejemplos innumerables".

Se les puede repartir en tres series:

(33) PLANIOL Tomo III D.C I V I L Párrafo 28655.

"Las dos primeras comprenden, por una parte, los muros, setos y otros cercados medianeros, por otra, el suelo y ciertas partes de las casas divididas por pisos entre varios propietarios. La tercera concierne a las cosas que, en razón de un estado de hechos... se encuentran afectadas a título de accesorios indispensables al uso común de dos o mas inmuebles pertenecientes a propietarios diferentes.

"Se pueden citar como tales: los portales, las callejuelas, los pasos o callejones, los patios, los pozos o lavaderos, las fosas sépticas destinadas al uso de varias casas, las veredas caminos o abrevaderos que sirven para la explotación de varios fondos y los diques o canales que sirven a varios establecimientos industriales.

"Los jueces de fondo tienen el poder de apreciar si la cosa es realmente necesaria para el uso común y si la partición tendría por efecto estorbar el destino o disminuir el goce, de tal modo que se prevea imposible".

El primero de los casos enumerados por Planiol, es decir la medianería, fué también el primero en ser reglamentado en forma especial por nuestros códigos civiles. En efecto, los códigos de setenta y ochenta y cuatro se ocupaban de la medianería inspirándose en el proyecto de Código Civil Español de mil ochocientos cincuenta y uno, y se colocaban al igual que este los preceptos que la reglamentaban dentro del libro II: "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones". Título VI "De las servidumbres", capítulo V "De la servidumbre legal de medianería". ---

Nuestro Código de mil novecientos veintiocho, con mejor criterio que los anteriores, reglamenta la medianería en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en cuanto a la colocación en el Código Español de mil ochocientos ochenta y nueve, pero reproduciendo los artículos referentes de los códigos anteriores, con pequeños cambios, más bien de terminología, que resultaban obligados dada su nueva ubicación.

La segunda hipótesis, o sea lo que se refiere al suelo y ciertas partes de las casas divididas por departamentos, fue reglamentada en los códigos de setenta y ochenta y cuatro, en el título de la servidumbre junto con las disposiciones referentes a la medianería, y junto con ellas pasó en el código de mil novecientos veintiocho al capítulo de copropiedad. La ley de dos de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro reglamentó ampliamente esta materia.

Sólo queda sin duda una regulación especial en nuestro derecho de los casos agrupados por Planiol en el tercer grupo, esto es, cuando se trata de propiedades individuales con servicios comunes en copropiedad, como podrían ser un patio, una toma de agua, una calle, un albañal, etcétera.

Salta a la vista la imposibilidad de aplicar las reglas de la medianería a éste otro tipo de copropiedad forzosa, la mayoría de ellas resultaría completamente inadecuada, lo que se comprende fácilmente ya que están redactadas en vista de un supuesto diverso. Sin embargo, podrían aplicarse por analogía algunas normas, que son tan sólo las reglas generales para todas las copro-

piedades forzosas.

Asimismo, sin duda alguna, varios artículos de la Ley de Propiedad Horizontal parecerán aplicables a estas situaciones y de hecho el procedimiento de la analogía nos permite hacerlo, pero aquí sucede lo mismo que ya habíamos hecho notar con relación a las normas que rigen a la medianería: que la mayoría de los preceptos están considerando otra hipótesis, y que sólo las reglas generales a todas las copropiedades forzosas le son aplicables.

Por lo mismo, no debe asimilarse la copropiedad sobre patios, jardines, fosos, tomas de agua, etc., comunes a dos o más predios, a la copropiedad de una pared medianera, ni a la que resulta sobre las partes comunes en las casas divididas por departamentos. Esta copropiedad tiene claramente sus reglas propias.

Veremos a continuación cuáles son esas reglas:

En primer lugar podemos afirmar que en esta copropiedad no es posible pedir la división. Sin contar con que la mayoría de las veces la acción divisoria constituiría un abuso del derecho, ya que no perseguiría otro fin que el de perjudicar a los demás copropietarios, creemos que al lado de la copropiedad ordinaria existe en nuestro derecho una copropiedad forzosa. El Código Civil en su artículo novecientos treinta y nueve dispone: "los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por determinación de la ley, el dominio es indivisible" o

lo que es lo mismo; los copartícipes sólo pueden ser obligados a conservar indiviso el dominio legal de una cosa, cuando por la -- naturaleza misma de ésta o por disposición de la Ley el dominio -- es indivisible. Este artículo consagra de manera expresa la existencia de la copropiedad forzosa cuando el dominio del bien es in divisible.

Pero el artículo siguiente viene, en apariencia, a quitarle todo efecto, dice el artículo novecientos cuarenta: "Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y -- los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de -- ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio en -- tre los interesados.

En diversos sentidos, el término dominio indivisible tie -- ne varias acepciones:

En un primer sentido, el más radical, hay cosas absoluta -- mente indivisibles; es decir en las que no se puede disolver la -- comunidad de ningún modo; ni aún con la legalidad, esto es con -- vender la cosa en remate y dividir el precio, o con la adjudica-- ción de la cosa a uno de los partícipes. Un caso de aplicación lo encontramos en la Ley sobre el Régimen Condominio, según la cual los bienes comunes a todos los propietarios de departamentos ta-- les como los muros maestros, el terreno, el techo, etc., no pue-- den ser objeto de acción divisoria.

En otro sentido, es indivisible la cosa que no es suscep -- tible de partición material, pero que puede ser dividida mediante la licitación o subasta o bien mediante adjudicación. Aquí se tra

ta sólo de indivisibilidad física, no de una comunidad necesaria de la cosa indivisible.

Así sería por ejemplo el caso de un cuadro o un automóvil perteneciente pro-indiviso a varias personas.

En un tercer sentido la indivisibilidad se atenúa aún -- más, reduciéndose al mínimo, cuando se trata de indivisibilidad puramente económica, en cuanto no sea oportuna o sea demasiado incomoda la división. Tal sería el caso de una colección de objetos muebles que pudiendo ser repartidos entre los comuneros, sin embargo tengan un valor muy superior en conjunto a la suma de sus valores aislados.

Creo yo que el artículo novecientos cuarenta sólo es -- aplicable a los dos últimos casos de indivisibilidad y no al primero, pues esto sería consagrar una grave inconsecuencia y una injusticia. Dice Planiol: "Las leyes se establecen para procurar a los hombres la mayor suma de utilidad posible, una ciencia jurídica que terminará en soluciones injutas o perniciosas sería falsa, iría contra su fin. El método lógico no debe emplearse solo; debe ser templado por consideraciones de utilidad y de equidad. Hay evidentemente, un límite que guardar para que el juez, que no es sino un intérprete, no sustituya su pensamiento personal a la autoridad de las leyes; pero hay también algo que hacer para que la ley interpretada mecánicamente no se vuelva en contra de su fin, que es el bien social".

Nuestra interpretación es admisible aún dentro de las severas reglas de la escuela de interpretación pues éstas permi-

ten "apartar las interpretaciones que harían consagrar por la ley una injusticia o una inconsecuencia". Es más, llegado el momento en que se pretendiera aplicar al caso de que venimos tratando el artículo novecientos cuarenta, esto sería imposible porque "la ley no se aplica a situaciones que, aunque comprendidas en su texto, están excluidas por el espíritu de su disposición: Cesando la razón de la ley, cesa su disposición. Esto es lo que se llama interpretación restringida".

A lo anteriormente mencionado y que a mi juicio es suficiente para poder afirmar la imposibilidad de la división, quiero agregar el siguiente: el artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil y el artículo quince de la Ley Reglamentaria del propio ordenamiento, disponen que la copropiedad sobre los elementos comunes de un edificio no es susceptible de partición, pues bien, al examinar el fundamento de estos preceptos, veremos que hay la misma razón para prohibir la división en el caso de que se ocupan y en la copropiedad de patios, calles, tomas de agua, etc., puesto que no se trata, en ambos supuestos, sino de una aplicación -- del principio general conterido en el artículo novecientos treinta y nueve que establece la imposibilidad de pedir la partición cuando el dominio es indivisible. Por lo mismo, fácilmente podemos -- aplicar estas disposiciones, por similitud, al caso que nos ocupa.

En segundo término, de acuerdo con lo que dispone el artículo novecientos cuarenta y uno de nuestro Código Civil, se -- puede hacer una reglamentación contractual de la copropiedad, en la buena administración de los bienes comunes. En defecto de esta

reglamentación la copropiedad se regirá por los artículos novecientos cuarenta y dos a novecientos cuarenta y cuatro. En relación con lo dispuesto por el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, creemos con la generalidad de la doctrina, que el copropietario no puede ceder sus derechos sobre la cosa indivisa al propietario de otro fundo extraño a la división por las razones por las que no se puede pedir la partición.

En atención a lo expuesto se comprenderá que dentro de nuestro derecho civil no existe un problema insoluble para el llamado "Condominio Horizontal", existe un orden jurídico establecido, que contienen los principios generales de derecho que rigen a nuestra sociedad, ese orden jurídico está integrado por instituciones creadas por una técnica jurídica ya vieja, que debe ser conservada. Las situaciones aparentemente nuevas encuentran fácilmente su lugar dentro de ese cuadro creado por la técnica jurídica.

Pero si bien no hay dificultad en el derecho civil para la constitución del llamado "Condominio Horizontal" es muy fácil que su realización práctica encuentre obstáculo en la interpretación que se ha dado a la Ley de Planificación en el Distrito Federal y al Reglamento de Fraccionamientos de terrenos. En efecto el artículo cincuenta y dos de la Ley de Planificación establece lo siguiente: "Para los efectos de esta ley se entiende por fraccionamiento:

- I. La división de terrenos en lotes, cuando para ellos se forman una o más calles;
- II. La división de manzanas en lotes, cuando aquéllas correspon-

pondan a fraccionamientos no autorizados por el Departamento del Distrito Federal;

III. La división de manzanas en lotes, si aquéllas corresponden a fraccionamientos autorizados por el Departamento del Distrito Federal, cuando no se hubieren cumplido los requisitos -- señalados al primitivo, fraccionamiento de que formen parte dichas manzanas".

En el artículo primero del Reglamento de fraccionamiento de terrenos, encontramos un concepto del todo semejante,

Las autoridades del Departamento del Distrito Federal -- han encontrado fundamento en los preceptos mencionados para considerar que la situación que comentamos viene a constituir un pequeño fraccionamiento que queda sustraído a la intervención de las - autoridades administrativas competentes.

Admitir que en el caso a estudio se trata de un verdadero fraccionamiento, sería en los más de los casos renunciar a la posibilidad de llevarlo a efecto, pues el reglamento de fraccionamientos en el Distrito Federal en su artículo treinta y cinco exige que en todo caso los lotes que se formen tengan un mínimo de - siete metros de frente a la calle y ciento veinte metros cuadrados de superficie.

Consideramos que la opinión de las autoridades, en este punto, no sólo no es técnica, sino francamente antijurídica, --- puesto que dentro del concepto de fraccionamientos que estable-- cen los preceptos citados con anterioridad no puede quedar com-- prendido en forma alguna la división de un predio en lotes sepa--

rados, dejando elementos comunes para el uso y disfrute de todos ellos pero sin que se abra dentro del terreno ninguna calle.

La interpretación que comentamos nos parece contradictoria con los artículos veintisiete de la Constitución General de la República y ochocientos treinta del Código Civil, que conciben al derecho de propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, y siendo la facultad de subdivisión del bien un acto de disposición del mismo, resulta bien claro que sólo puede ser prohibida o restringida por una ley, y no por una simple resolución administrativa. El esfuerzo de los particulares debe encaminarse pues a exigir de las autoridades administrativas el respeto a nuestras leyes.

En dos entidades de la República, los estados de Morelos y de México, las leyes que rigen la propiedad horizontal preceptúan que para los efectos legales "se entiende por edificio todo tipo de construcción o construcciones sobre un mismo predio destinado para habitación, comercio industria, ejercicio profesional y en general el desarrollo de la actividad humana".

Dentro de este concepto queda incluido el "Condominio Horizontal".

Esta postura es a mi parecer contraria a toda técnica jurídica, pues como he expuesto con anterioridad, la propiedad por pisos, y el llamado "Condominio Horizontal" son situaciones jurídicas diversas, que aún cuando pertenecen al mismo género son especies distintas.

Prácticamente los resultados de esta falta de técnica -- son funestos, pues haran aplicables a una situación, normas dictadas para un caso distinto.

Los legisladores de Morelos y México olvidaron que aún - el legislador para dictar leyes que puedan considerarse como tales, debe sujetarse a las reglas de la técnica jurídica.

El jurista tendrá el derecho de comprobar que esta ley-- no entra en el orden jurídico porque no tiene el objeto y la --- fuerza que son indispensables a la regla de derecho. Pertenece a los juristas el señalar sin descanso la violación a los p.incipios y obligar al legislador a renunciar a los proyectos que realiza.

Lo mismo da que se considere que esos principios resul-- tan del derecho natural, de la fuerza de la tradición, de las exigencias de la razón, o del éxito práctico del orden, lo esencial es constatar su valor en tanto que constituye un límite a la so-- beranía del derecho.

NATURALEZA JURIDICA DEL "CONDOMINIO"

Para entender que es un condominio, hay que analizar el artículo 951 de nuestro Código Civil desde su origen, donde se suponía en esta forma de la copropiedad de acuerdo con su redacción:

"951.- 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 - observarán las reglas siguientes:

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

II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

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

Los siguientes elementos.

- a) Un sólo edificio;
- b) Varios pisos;
- c) Diversos propietarios;
- d) Partes de propiedad particular de cada uno de los titulares;
- e) Cosas de propiedad y uso común:

- f) Cosas a satisfacer por cada uno de los propietarios de cada piso para uso común; y
- g) Cosas que han de servir de base para que otro se sirva de ellas para su beneficio o mayor utilidad.

La redacción del artículo 951 del Código Civil, como la conocemos actualmente, es la siguiente:

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

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

Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa

venta correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración, y, en su caso, por la ley reglamentaria de este artículo.

La reforma del artículo 951 a virtud del Decreto de 30 de noviembre de 1954 viene a introducir verdaderas modificaciones al sistema anterior que no es que estuviera equivocado, sino que era un lujo. En México no se dió el fenómeno que en otros lugares del globo, originó un proceso en el desarrollo de la institución, perfectamente definido, sino que sólo en el Distrito Federal urgió el establecimiento de la institución que, perfectamente elaborada regía en otros países.

Y haciendo un análisis, encuentro las modificaciones siguientes, que son un cambio muy importante en la institución.

- 1.- La división horizontal de la propiedad no se limita sólo a los pisos, sino que ahora permite de acuerdo a la realidad, el fraccionamiento de los pisos en departamentos, los departamentos en viviendas y por último las viviendas en simples locales ;
- 2.- Se habla ya específicamente y en forma expresa de copropiedad sobre partes comunes;
- 3.- Nos señala esa copropiedad de indivisible, o lo que es lo mismo, en copropiedad forzosa";
- 4.- Obliga a los condóminos a estar y pasar por cierta organización, que nada tienen que ver con el dominio.

La reglamentación del condominio por parte de la Ley respectiva, introduce aún más exigencias que nunca se pensaron en el artículo original.

- a).- Obligación de inscribir el título constitutivo del régimen de propiedad en esa forma especial. (art. 5°.).
- b).- Rígidez en cuanto a las estipulaciones del acta constitutiva sujetando la voluntad de los condóminos a una voluntad colectiva, por lo que el destino general y especial; es decir del edificio o del piso, local, vivienda, departamento .
- c).- Introduce la ley entre otras innovaciones todas muy importantes, una que implica la anulación de la propiedad por piso, a su mínima expresión, que es la que obliga a la "división forzosa" para el caso de destrucción parcial (art. 44 y 45).

Ahora hablaré de las innovaciones que he señalado anteriormente:

MATERIAL DEL CONDOMINIO: a).- El fraccionamiento a que llega la propiedad horizontal en nuestra ley actual, tal como lo hemos comentado anteriormente que nos permite una división más, si se piensa que un local, pueda ser aún materia de copropiedad sin limitación en número (herederos, compradores, etc.) de modo que en tanto no se realice una nueva subdivisión, tendremos que estimar el condominio como un derecho que recae a la vez sobre un inmueble en general y específicamente sobre un piso, departamento, vivienda o local del mismo, en forma exclusiva o particular.

b).- Existe además un derecho no específico, ni exclusivo sobre partes elementales y comunes de la construcción.

AMPLITUD DEL DERECHO.- Las disposiciones de la ley, en cuanto a organización de los condominios, rigidez en cuanto a los

pactos del acta constitutiva respecto del uso general del edificio o particular del piso, departamento, vivienda o local, perpetuidad del régimen y otras más, son verdaderas restricciones, que van --- desde lo más simple, hasta lo más complejo, como lo es en especial la que se refiere a la "división obligatoria" en caso de destrucción parcial, que desmiente la afirmación de que el derecho del titular sobre su piso, sea realmente de propiedad absoluta y plena. Supóngase el caso de que en un edificio las partes destruidas importan las tres cuartas partes del valor total del inmueble y que el único departamento, piso, local o vivienda que permanece en pie tiene un valor aproximado a la cuarta parte restante, menor de lo que le costó si se quiere incluso, pero al mismo tiempo fue la parte del edificio de mayor costo. No obstante eso, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Régimen De Propiedad en Condominio, su derecho de propiedad que se dijo "pleno y exclusivo" queda sujeto a la voluntad de cualquiera de los condóminos afectados, que lo pueden obligar hasta a la división. Aquí habría que ver si hubo copropiedad forzosa.

La vista panorámica de todo lo expuesto hasta aquí, nos lleva a estimar que en la propiedad por pisos, existen: a), --- un derecho de propiedad sui géneris, b).-Una copropiedad a la vez - sui géneris y c).- Una servidumbre fatalmente sui géneris, que -- intervienen en la formación de la institución en el sentido químico del vocablo, de tal forma que nos es imposible reconocer en el instituto, cada uno de esos derechos con sus características que les son propias a cada uno por separado.

Quando se habla de propiedad en sentido pleno, ---

piénsese en el caso de la destrucción.

Si sostenemos la copropiedad, piénsese en la indivisión.

Si por el contrario hablamos de copropiedad forzosa, recuérdese la división en caso de destrucción.

Si por último pensamos en la servidumbre, encontraremos obligaciones a cargo del propietario de la cosa sirviente consistentes en un hacer para la conservación del gravámen.

EL DERECHO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN LOS ESTADOS.

No podía dejar de tocar el punto relativo al estado actual de la institución que venimos comentando en los demás Estados de la República.

Pero a este respecto el comentario es bastante reducido. En efecto, se ha sostenido en el primer capítulo, que la propiedad horizontal es una institución que nació en México simultáneamente a la necesidad de dividir la propiedad en forma de pisos, departamentos, viviendas o locales superpuestos dentro de un mismo edificio, fenómeno que se produjo a causa del desequilibrio registrado entre el desmesurado crecimiento demográfico y reducción alarmante de construcciones principalmente para habitación, pero tal desproporción solo se registró en el Distrito Federal, ya que en los Estados, se puede decir que el aumento de población no solo no excede de lo normal, sino que ni siquiera corresponde al crecimiento natural de la población.

Tengo que decir, que la inclusión del Régimen del Condominio en las demás legislaciones locales, es tan carente de razón como lo fue en el Código civil Vigente de la Capital de la Repú-

blica con anterioridad a 1950,

LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD POR PISOS,

Tradicionalmente el dominio de los bienes inmuebles se ha considerado como la propiedad más difícil de adquirir en razón de su mayor valor, y todos sabemos de la gran necesidad que representa para todo hombre la habitación; y frente a la carestía y necesidad los individuos se han visto obligados durante siglos a recurrir al arrendamiento.

Para hacer notar más las desventajas de esta situación basta resaltar que no sólo en México, sino en todo el mundo el primer lugar en cuanto a número de litigios, lo tienen los juicios promovidos en razón de controversias surgidas de contratos de arrendamiento. Es por esto, necesario en una sociedad que quiere mantener un clima social, sano facilitar al mayor número de personas el acceso a la propiedad de su hogar.

Si analizamos el problema encontraremos que el principal obstáculo para la difusión de la propiedad raíz es sin lugar a dudas su alto costo. La construcción de un inmueble en el centro de la ciudad o al menos a una distancia razonable del centro de los negocios, necesita actualmente capitales de tal importancia que -- por regla general un particular solo no dispone de ellos.

No hay mejor medio de crear en un país la estabilidad que distribuir entre sus habitantes derechos privativos con prerrogativas bien definidas. Y también ha sucedido una transformación -- que está en vías de producirse en el campo de la propiedad inmobiliaria: La propiedad colectiva suplanta cada vez más a la propiedad individual. Esta evolución es tanto más lamentable cuando que los propietarios constituyen uno de los elementos más estables, -

desde el punto de vista económico y político, de la sociedad. La despersonalización de la propiedad presenta grandes y graves peligros, muy particularmente el de impedir la formación de una conciencia sólida de propietario.

Entre los sistemas despersonalizadores del derecho de propiedad debemos de contar aquel que proclama la tesis de que por medio de valores mercantiles puede ofrecerse a grandes capas de la población el medio de tener acceso a la propiedad inmueble.

Es indispensable encontrar una fórmula jurídica que no sólo permita la difusión de la propiedad, sino que al mismo tiempo la propiedad difundida sea una propiedad personalizada, individualizada. Y a nuestro juicio esa fórmula jurídica podemos encontrarla en la propiedad de casas por pisos.

La difusión de una propiedad personal es la función social que cumple en nuestros días la propiedad horizontal.

El régimen de propiedad y condominio en los edificios divididos por pisos, es una institución jurídica característica del tiempo en que vivimos. Aún cuando su operación histórica corresponde a épocas pasadas, su desarrollo, con nuevas características, es típico de nuestro tiempo.

No faltan opiniones que sitúan el origen del dominio horizontal dentro de los moldes clásicos de las instituciones romanas, fundándose principalmente en las ideas de Ulpiano y Papiniano. Sin embargo, nuestro parecer es en el sentido de que no podemos encontrar en el derecho romano el origen de nuestra actual legislación sobre propiedad de pisos; era preciso que la evolución jurídica --

siguiera su camino a través de los siglos antes de llegar a la -- llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal ba se reglamentan el dominio de pisos y habitaciones.

En la edad moderna conoce la propiedad de pisos su mayor- apógeo.

En nuestros días la propiedad por pisos ha resurgido vigo- rosamente, la crisis de la habitación le ha dado una nueva razón- para existir, una nueva función social que realizar. En la prime- ra mitad del presente siglo, podemos constatar una fuerte corrien- te legislativa, para reglamentar pormenorizadamente y cuidadosamen- te la parcelación horizontal de la propiedad.

La inmensa mayoría de los países europeos y americanos ha substituído su antiguo precepto, inspirado en el Código Napoleón, - por una ley en la que se organizan y resuelven, más o menos los - problemas que surgen en el condominio. Países que como Alemania - y Argentina, mantenían un principio prohibitivo de la institu-- ción han rectificado su criterio y actualmente no sólo la admiten sino que la reglamentan con toda amplitud.

México no ha permanecido extraño a la evolución que ha - mencionado.

Durante largos años, hasta mediados del presente siglo, - desconoció de hecho el condominio.

Nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884, y 1928 imitando-- en forma un tanto extralógica al Código Francés consagraban res--

pectivamente en sus artículos 1120, 1014, 951 una reglamentación somera de la propiedad horizontal pero el gran crecimiento de nuestra ciudad, creó la necesidad de fraccionar los edificios por pisos, o más aún, por departamentos.

Se hizo entonces indispensable una reglamentación más amplia de la institución, la reforma al artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil (de treinta de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro) y la ley reglamentaria de este artículo, (de los de diciembre del mismo año) vinieron a llenar esa necesidad.

La mayoría de los Estados de la República, ha adoptado la legislación del Distrito en esta materia, alguna tan precipitada y despreocupadamente que remite a los tribunales del Distrito Federal para solucionar, por la vía sumaria, las controversias que surjan con motivo de la interpretación o aplicación de la ley.

Pocas instituciones jurídicas han sido tratadas por la doctrina nacional con el rigor y la dureza con que se ha juzgado a la propiedad horizontal, pero ni sus más enconados opositores han puesto en duda las posibilidades que tiene el condominio de desarrollar una amplia función social en beneficio de la clase media. Es innegable que aunque adoleciendo de defectos técnicos, la "ley sobre el régimen de propiedad y condominio en los edificios", representa un gran avance en nuestra legislación.

CAPITULO III

LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.

- A) LOS DERECHOS QUE TIENE CADA PROPIETARIO SOBRE SU PISO O SU APARTAMENTO.
- B) LOS DERECHOS QUE TIENEN LOS DISTINTOS PROPIETARIOS SOBRE LAS PARTES COMUNES.
- C) OBLIGACIONES Y CARGAS PARTICULARES QUE CORRESPONDEN A CADA -- PROPIETARIO.
- D) DESTRUCCION DE LA CASA, RECONSTRUCCION TOTAL: INDEMNIZACIONES
- E) CONVENIOS SOBRE LA COPROPIEDAD
- F) CONDOMINIOS HORIZONTALES, VERTICALES, MIXTOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES.
- G) LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO
- H) GENERALIDADES
- I) EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION
- J) ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS
- K) EL ADMINISTRADOR
- L) COMITE DE VIGILANCIA

LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES -
PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como se caracteriza jurídicamente la situación así creada

Los modos de establecer la Propiedad por Pisos o por Apartamentos son distintos; puede resultar de un acto por el que un padre de Familia dona o lega a sus hijos los distintos pisos de su casa o de la venta a favor de distintos compradores, vendiendo a cada uno un piso o un apartamento de que se componga; pero en la actualidad existen sociedades para la venta de casas por pisos o apartamentos, los cuales están regidos por la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La casa dividida por pisos o por apartamentos no se encuentra en estado de copropiedad totalmente. Cada uno de los propietarios tienen derecho exclusivo y completo a su piso a su apartamento, pudiendo ejercitar sobre los mismos todos los derechos de un propietario, excepto los que se deriven de obligaciones resultantes de las relaciones que conforme al reglamento para condominios está sometido. Pero al mismo tiempo, determinadas porciones del inmueble se hallan en indivisión forzosa.

Por lo tanto hay una superposición de propiedades distintas y por separado, complicada por la existencia de una copropiedad que afecta las partes comunes por fuerza o bien destinadas al uso común de los diferentes propietarios.

- a) LOS DERECHOS QUE TIENE CADA PROPIETARIO SOBRE SU PISO O SU APARTAMENTO.

El propietario de un piso o de un apartamento tiene derecho sobre todo aquello que constituye el piso o el apartamento, o sea, el suelo, las vigas y tirantes que los sostienen, el techo las separaciones, las puertas y las ventanas.

El titular del derecho podrá ejercitar los derechos del propietario: Podrá vender, donar, legar, arrendar, hipotecar, -- podrá asimismo, efectuar cuantas obras y mejoras no comprometan la solidez del inmueble ni sean contrarias al derecho de los propietarios vecinos. Por ejemplo podrá substituir un piso de mosaicos por uno de madera, pero no substituir las vigas que sustentan el piso por otras de menor espesor ya que esto último disminuirá la distancia que lo separa del piso inferior.

Además queda obligado, al igual que otro propietario, a no imponer a los demás derechohabientes molestias que excedan lo normal en las relaciones de vecindad entendidas de modo estricto.

b) LOS DERECHOS QUE TIENEN LOS DISTINTOS PROPIETARIOS SOBRE LAS PARTES COMUNES.

Las partes comunes son aquellas que son necesarias a la existencia y a la conservación de la casa como el suelo, los cimientos, las paredes, maestras y el tejado, y las que hayan sido afectadas al uso común de los distintos propietarios, como los patios, pozos, cisternas, cuartos de aseo, o bodegas no divididas. Habrá que añadir los inmuebles por destinación de utilidad común; aparatos de calefacción, de limpieza al vacío, tapices -- de la escalera, etc.

Las partes comunes son objeto de una copropiedad con indivisión forzosa.

Como consecuencia, cada uno de los propietarios tiene el derecho de gozar de ellas y obtener cuantas ventajas procuren, siempre que el modo de disfrutarlas no cause perturbaciones ni daños a los demás derechohabientes. De este modo, cada propietario podrá practicar, en las paredes maestras, empotramientos, colocar un armario incrustado, instalar una chimenea, apoyar en ellas las tuberías de conducción de agua o gas, así como colocar los alambres eléctricos.

Por ello también, el propietario del piso bajo no podrá colocar una marquesina de cristales que disminuya de modo alguna la utilidad que para el propietario del primer piso tienen sus ventanas. Igualmente, el propietario del piso bajo no podrá emprender en la superficie de su suelo o debajo de ella, trabajos que pudieran perjudicar la solidez de la casa o que fueren contrarios al destino del sub-suelo, como por ejemplo: La construcción de un piso subterráneo, o una bodega.

En fin, se admite generalmente, que el propietario del último piso no tiene el derecho de aumentar su elevación ni de construir un piso encima del suyo.

La propiedad de las porciones comunes es un accesorio de la propiedad del piso o del apartamento, no pudiendo separarse de lo principal del piso o del apartamento, no pudiendo separarse de lo principal; la venta o el embargo de un apartamento se extiende a los derechos sobre las partes comunes. Pero los --

propietarios tienen libertad para suprimir ese carácter común a ciertas partes, por ejemplo: Convirtiendo el suelo en una propiedad privada.

c) OBLIGACIONES Y CARGAS PARTICULARES QUE CORRESPONDEN A CADA --
PROPIETARIO:

En primer lugar, el propietario de cada piso atiende el piso que utiliza, pero no podrá considerarse como parte del piso las bodegas, cuando estén incorporadas a una de las paredes maestras del inmueble; en segundo lugar, el propietario del primer piso atiende la escalera que al mismo conduce, el del segundo, - partiendo del primer piso atiende la escalera que a su piso conduce y así sucesivamente; pero esta solución no debe ser extendida a la caja de la escalera ni a los tragaluces cuya atención -- constituye una carga común.

Las Cargas Comunes:

Como cargas comunes se refiere a los gastos de reparación o de reconstrucción de las paredes maestras y del tejado, si bien hay que generalizar la solución que ofrece extendiéndola a las reparaciones o reconstrucciones relativas a todas las cosas de uso común.

Como consecuencia habrá que considerar como cargas comunes:

1.- Los trabajos necesarios en los huecos de las bodegas incorporadas a las paredes maestras, los patios, puertas, pasillos, huecos de escaleras, lugares de aseo y bohardillas comunes;

d) DESTRUCCION DE LA CASA, RECONSTRUCCION TOTAL; INDEMNIZACIONES:

Si el inmueble es destruido por un caso fortuito o si por hallarse en un estado tal de vetustez fuera necesario reconstruirlo, los distintos propietarios no están obligados a contribuir a los gastos de esa reconstrucción. Si el inmueble queda destruido, el terreno y los materiales habrán de ser sacados a pública subasta. En cuanto a la indemnización debida por la Compañía de Seguros podrá ocurrir, en primer lugar, que el inmueble haya sido asegurado en su totalidad por un síndico o mandatario a tal efecto, y, en tal caso cada uno de los propietarios podrá reclamar la división de la indemnización, o bien, y es el segundo caso, que cada uno de los propietarios tuviera asegurada su porción en la copropiedad, teniendo derecho exclusivo a la indemnización.

Si a los fines de alineación, el edificio es retirado por orden de la administración pública, la indemnización que se dé por el terreno cedido a la vía pública, habrá de ser distribuida proporcionalmente entre todos los copropietarios, de acuerdo con el interés en el edificio. Si con los mismos fines, por orden de la Administración el edificio es adelantado, el derecho sobre el terreno ganado a la vía pública corresponderá, en la misma proporción indicada, a los varios propietarios.

e) CONVENIOS SOBRE LA COPROPIEDAD:

Frecuentemente, bien al tiempo de verificarse la partición de la casa, bien como consecuencia de un pacto posterior de todos los interesados, se establecen reglas para determinar los derechos y obligaciones de cada uno de los copropietarios. Esos -

convenios llamados de copropiedad, son de redacción casi uniforme enumeran las cosas comunes, determinan su destino, así como el -- destino de la distintas partes del edificio especifican cuidado-- samente las cargas comunes y confían la administración del inmueble a un síndico o encargado, constituyendo también a veces, un - consejo de gerencia. Tales reglamentos tienen fuerza obligatoria entre los que los hayan firmado y sus causa-habientes a título -- universal, pero, en cuanto a los adquirentes a título particular, tienen el carácter de otra manera, por lo tanto, no pueden serle- opuestos, salvo si lo aceptan expresa o tácitamente.

CONDOMINIOS HORIZONTALES, VERTICALES, MIXTOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES.

El hablar de Condominio vertical, horizontal, mixto y de Conjunto Habitacional antes, necesariamente, requiere precisar -- cuando menos el concepto de lo que es "CONDOMINIO.

El término "CONDOMINIO" , como algunos otros términos jurídicos, se atribuye legalmente y en la práctica a diversos objetos. En efecto, así como prenda es tanto el derecho real, como el contrato que lo origina, como el objeto empeñado; Condominio es -- tanto la institución jurídica o Régimen jurídico, como el total del inmueble sujeto a él, como una de las porciones individuales que forman el inmueble sujeto al Régimen. La propia Ley vigente sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se refiere como Condominio al Régimen, en su título y en sus artículos 2,3,4, entre otros; y atribuye el término Condominio a edificios sujetos a él, en sus artículos 20, 25 y 26 Fracción I y II entre otros.

Lo anterior, hace necesario establecer una clara diferencia, por una parte, entre el Régimen Jurídico de la Propiedad y el Condominio, que es uno solo aplicable a diversos inmuebles, y al que nos referimos como condominio; y por otra, al edificio o inmueble sujeto a ese Régimen y las diversas unidades de éste.

Aunque en nuestro país se había presentado la existencia de construcciones apoyadas sobre otras, de forma que las dependencias de una se encontraban sobre la otra, hasta antes de la reforma en 1954 del entonces Código Civil para el Distrito y Territo--

rios Federales, tales casos se regulaban a base de las disposiciones sobre servidumbres y medianería, sin ser objeto de una institución especial.

Por decreto del 30 de noviembre de 1954, se reformó el -- texto del artículo 951 del entonces Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Dicha reforma constituye la primera reglamentación de la institución del Condominio, ya como un régimen de unión del derecho de propiedad y del de copropiedad, con el -- objeto de favorecer la solución de diversos problemas urbanos.

Como reglamentaria del mencionado artículo, se publicó el 2 de diciembre de 1954, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y -- Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, que se mantuvo en vigor hasta el año de 1972; -- y en cuya vigencia empezó realmente a desarrollarse la Institución del Condominio.

El 28 de diciembre de 1972, se publicó la actualmente vigente Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmue-- bles para el Distrito y Territorio Federales, y para concordar su texto, según la Comisión Legislativa de la Cámara de Senadores -- que dictaminó la ley, el 4 de enero de 1973, se publicó la Reforma al Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente vigente.

El texto del artículo 951 del Código Civil, en sus sucesi-- vas reformas y las leyes sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales, y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio --

de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, constituyen, los principales instrumentos legislativos reguladores del -- Condominio; ello sin olvidar que algunas otras leyes hacen referencia al Condominio, aunque no como objeto principal de la Ley. Entre tales leyes se encuentran la Ley de Hacienda, en que se hace referencia al Régimen de condominio respecto a sus relaciones fiscales; y la nueva ley sobre el Desarrollo Urbano, para incluir al Régimen como parte de los planes de desarrollo. Además al Régimen de Condominio se refieren disposiciones administrativas para el otorgamiento de licencias como la publicada en el Diario Oficial del 6 de agosto de 1974.

De un análisis del artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en su texto del 30 de noviembre de 1954, puede desprenderse que el mismo recoge, para determinar la naturaleza jurídica del condominio, que dicho Régimen de Propiedad y del de copropiedad, aplicándose estos derechos a diversos objetos y uniéndolos con ciertos efectos.

Efectivamente, de la redacción del citado artículo, resulta que existe Régimen de Propiedad en Condominio cuando se reúnen los siguientes elementos:

a) Que existan en un edificio diversas unidades susceptibles de aprovechamiento individual, ya sea por tener salida a un elemento común del edificio o a la vía pública. El hecho de que, como enuncia el artículo, las unidades formen parte de un edificio, hace que entre ellas necesariamente exista un elemento común pues en tal caso no puede dejar de ser común cuando menos el terreno y los cimientos y estructuras del edificio.;

b) Que dichas unidades pertenezcan a diversos dueños (de forma que a cada dueño o dueños pertenezcan unidades distintas, - siendo varios dueños y varias unidades, y no que a todos los dueños correspondan todas las unidades, pues eso sería una simple -- copropiedad), sin que haya división de las partes comunes del edificio, lo que origina que a cada dueño corresponda un derecho de copropiedad sobre su unidad y uno de copropiedad sobre los elementos comunes.

El derecho de propiedad que corresponde al titular de cada unidad sobre su parte privativa, no es otro sino aquél que establece el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal para cualquier propietario y sin más limitaciones que las que establece el propio artículo y la naturaleza del Régimen, por tanto es un derecho de propiedad pleno. Por su parte, la copropiedad sobre las partes comunes, no es otra que la prescrita por el artículo 938 del Código Civil, pues los elementos comunes del edificio (excluyendo todos aquéllos que no sean objeto de propiedad privada), pertenecen pro indiviso a los propietarios de las unidades en la proporción que las unidades representen sobre el total del edificio.

c) El tercer elemento necesario para que exista el Régimen de Propiedad y Condominio es que los derechos de propiedad y copropiedad que tienen los dueños de las unidades de un edificio, sin perder sus características y para el logro de los fines que persigue la Institución jurídica, se unan de forma que no pueda ser enajenado el derecho de propiedad sin el de copropiedad y prohibiénd-

dose la división de la cosa común.

Convenientemente con su función reglamentaria del artículo 951, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, no incluye elementos nuevos al concepto ya determinado. Sin embargo, la propia ley introduce lo que podemos calificar de una función legal al establecer que se produce la existencia del segundo de los aludidos elementos, es decir, el de la existencia de diversos dueños, aún en el caso de que no habiéndolos, se haya hecho la declaración de voluntad de constituir el Régimen de Propiedad y Condominio sobre un edificio aún no constituido, cuando dicho edificio haya sido dado en garantía real o se venda una de las divisiones del propio edificio (artículo 1º fracciones b y c; 6o.)

Resulta de lo anterior que, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes hasta 1972, el Régimen de Propiedad y Condominio sólo tenía por objeto edificios y por tanto, los ahora llamados condominios horizontales y mixtos no eran objeto de referida regulación. Tal aseveración que se demuestra con lo ya relacionado, y queda además demostrada como sigue:

Según el diccionario y la comprensión normal del término, edificio es una construcción en la que todos sus elementos forman parte de un todo, encontrándose unidos indisolublemente por un elemento común; el artículo 951, en su texto vigente hasta 1972, habla de los "pisos, de un edificio". La ley de 1954, en su Título, se refiere: "a los edificios divididos en pisos". Por tanto -

solo un edificio puede ser objeto entonces del Condominio, y no edificios en un inmueble.

En efecto, según se desprende de la lectura del artículo 2896 del Código Civil para el distrito Federal, no es lo mismo -- inmueble o terreno que edificio, toda vez que la hipoteca, según reza el artículo, se extiende a los nuevos edificios que se construyen sobre un terreno hipotecado.

Es también un argumento para demostrar que la Reglamentación legal hasta 1972. no consideraba la posibilidad de la aplicación del Régimen de Propiedad y Condominio a algo distinto del -- edificio, el hecho de que la propia Reglamentación de la Ley esté encaminada al desarrollo de la vida de un edificio, y, en su caso de la ruina o extinción del Régimen sobre el edificio.

Otro argumento, en el mismo sentido, es que la forma de -- estructuración de la Ley, sentaba una clara diferencia entre el -- Régimen de Propiedad y Condominio y otras formas administrativas para el fraccionamiento de la propiedad en relación con la habita ción. Dichas disposiciones administrativas comprenderían también al objeto del Régimen de Propiedad y Condominio si éste no se estableciera exclusivamente sobre edificios.

Por último, si la ley de 1954 y el artículo 951 del Códi go Civil hubieran autorizado la constitución del Régimen de Propiedad y Condominio sobre objetos diversos al edificio, como lo hemos entendido, que caso tendrá la inclusión de nuevos conceptos en las reformas.

Muchas de las necesidades que tenía que llenar el Legis-

lador de 1954 entre otras, las de encontrar nuevas formas que satisficieran las crecientes necesidades de vivienda y habitación en nuestra ciudad y en general del otorgamiento de espacio habitable; todo ello en concordancia con formas de inversión de capitales que resulten rentables se acentuaron y se adicionaron por el ostensible desarrollo demográfico, en mayor medida, y económico y social de la Ciudad de México y además por la necesidad de obtener el oportuno aprovechamiento de las obras de infraestructura de la referida ciudad, limitando y regulando su crecimiento. Todo esto motivó que el Poder Ejecutivo en 1971, presentará a las Cámaras una iniciativa de Nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal y mixto; iniciativa en la que sin desconocerse los antecedentes legislativos existentes, sin lugar a duda operantes, se incorporaron elementos que pudieran satisfacer tales necesidades y requerimientos. Oportunamente las Camaras, tras la deliberación y reformas correspondientes, aprobaron la institutiva; habiéndose publicado primero (Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972) la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales (cuya denominación, por reforma publicada en el diario Oficial del 23 de diciembre de 1974, se cambió por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); y después, el 4 de enero de 1973, se publicó la reforma al artículo 951 del Código Civil .

Esta nueva Reglamentación legal reúne el carácter de Ley Ordinaria tanto para la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la que quita el

carácter de Ley Reglamentaria; como para el artículo 951 del Código Civil, e incluye explícitamente la posibilidad de la atribución del Régimen, al que llama de Propiedad en Condominio e Inmuebles que constituyan diversos edificios (siempre que entre ellos haya un elemento común de propiedad privada que sea indivisible, artículo 2º fracción II, y artículo 2º, fracción III), y en consecuencia, sobre conjuntos Habitacionales o construcciones bastas, que son una forma de inmuebles de construcción mixta.

El título de esta nueva ley, es incongruente con su articulado que sigue sosteniendo la doctrina imperante de la dualidad de derechos de propiedad y copropiedad, pues cuando habla de "Propiedad en Condominio" parece pretender con ello, lo que no es acorde a nuestro sistema jurídico, que el derecho mismo de propiedad se modifica para estar en copropiedad y no, como en realidad sucede, que coexisten unidos ambos derechos sobre diversos objetos.

Del análisis de la nueva legislación, se desprende que el concepto de CONDOMINIO se obtiene a través de la reunión de los mismos elementos que aparecen en la anterior Legislación, sólo que el primero de ellos, se ve modificado en el sentido de que las diversas unidades no necesariamente deben ser parte de un edificio, sino de un inmueble, el cual puede tener varios edificios, siempre que entre ellos existan elementos comunes e indivisibles (artículo 2º, fracciones II y III).

Por tanto, volvemos a aclarar que la nueva reglamentación del Régimen de Propiedad y Condominio establece la posibilidad --

formal de atribuir el mismo a cualquier inmueble en el que existan uno o más edificios, sea cual fuere la forma de la construcción de los mismos, siempre que entre las diversas unidades de ellos existe un elemento común de propiedad indivisible.

Los actuales instrumentos reguladores del Régimen de Propiedad y Condominio, en comparación a sus antecesores, innegablemente producen flexibilidad y por ello, una mejor forma de creación de viviendas y en general, espacios de habitación y su coordinación con la infraestructura municipal. Independientemente de las aludidas ventajas, dichos instrumentos, por falta de adecuación, o mayor reglamentación de sus disposiciones, pueden crear situaciones injustas o confusas. Entre las primeras cabe señalar que la nueva ley prácticamente transcribe la parte de su antecesora, relativa a la destrucción, ruina y reconstrucción del objeto del Régimen, lo que, considerando que tales disposiciones se crearon para cuando el Régimen sólo podía convenir a un solo edificio en el que las unidades formaban parte de un todo, parece - no absolutamente justo que sea aplicado a cuando las unidades no forman parte de un solo edificio, sino de varios, aun cuando en ellos haya un elemento común.

Entre las situaciones confusas que origina la ley actualmente vigente, preponderantemente encontramos la relativa a la dificultad de distinción entre la atribución del Régimen de Propiedad y Condominio a conjuntos de unidades unifamiliares y el fraccionamiento como forma de dividir los predios.

Por lo que respecta a la primera situación enunciada de-

la injusticia en la destrucción y ruina, nos parece que podría resolverse a través de disposiciones que permitieran que el propio Régimen de Propiedad y Condominio estableciera diversas secciones o porciones dentro del inmueble que, en tal caso, pudieran seguir diversos caminos, de acuerdo con lo que acordara la porción de condóminos interesados, a cuyo costo quedaría la reforma. La situación de ambivalencia, nos parece que puede ser regulada a base de disposiciones administrativas.

La existencia de nuevas disposiciones sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, deja atrás y probablemente obsoletas algunas disposiciones aplicables contenidas en otras leyes, para evitar, todo lo cual se hace necesario hacer una revisión general. Como ejemplo, por lo que respecta al Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Distrito Federal, debe ser reformado en su concepto de finca, para considerar como una sola de ellas a las diversas dependencias de una unidad en condominio, aun cuando sus linderos tengan solución de continuidad; y para no considerar como una sola finca al inmueble objeto del Régimen de Propiedad y Condominio, como actualmente se hace en el artículo 49.

En consecuencia pues, y de acuerdo con el concepto que hemos obtenido de lo que es Régimen de Propiedad y Condominio, extraído de las disposiciones vigentes, no existe, como se pudiera llegar a pensar, una diferencia esencial entre los llamados condominios horizontales, verticales o mixtos, ya que el Régimen jurídico es el mismo y la forma de construcción de los inmuebles constituye un mero accidente. Por tanto la regulación de todos es la misma.

Por lo que se refiere al Conjunto Habitacional (que no es sino el término que se da a la construcción llevada a cabo en forma mixta, que habrá de ser objeto del Régimen), la propia ley incluye este nuevo concepto al establecer en sus artículos 3º. y 4º: casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen -- parte de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones bastas, los límites de los edificios de los extremos o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes.

Aparentemente, tras la inclusión de los conceptos, no parece haer más reglamentación en la Ley para los conjuntos habitacionales. Sin embargo, y siguiendo la misma técnica establecida - en el sentido de que el Régimen de Propiedad y Condominio es uno, y no forma un elemento esencial del mismo el objeto sobre el que recae, si encontramos disposiciones aplicables al Conjunto Habitacional, disposiciones que no son otras sino las únicas del Régimen de Propiedad y Condominio que se aplican a un inmueble sujeto a él.

En el caso de que el objeto del Condominio exceda del máximo de ciento veinte unidades a que se refiere la Ley, y siempre y cuando reuna los demás requisitos administrativos que la propia Ley señala, lo que sucede es que se presenta un Condominio sobre otro o formando parte de otro condominio mayor: Diversas unidades forman un condominio que, a su vez, en unión de más condominios de diversas unidades, forma parte de un condominio mayor al que se aplica el Régimen. Esta forma de entender al Conjunto Ha--

bitacional como lo que es, o sea la aplicación del Régimen de --
Propiedad y Condominio a diversas unidades, nos parece, se sos--
tiene en las diversas leyes, incluyendo en la del Desarrollo Ur-
bano del Distrito Federal.

LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.

Comentar la administración del sistema del Régimen de Propiedad y Condominio, implica tener que referirse al reglamento -- de Condominio y Administración, según lo llama la ley actual; que regula materias como: la asamblea de Condóminos, al administrador e inclusive al comité de vigilancia que es creación de la nueva Ley, Todos estos elementos integran lo que viene a estructurar -- la función administrativa de un condominio.

Los comentarios que me he propuesto hacer, los he dividido en dos partes: una son las Generalidades, y otra, en el reglamento de condominio y administración, las asambleas de condminos el administrador y el comité de vigilancia.

GENERALIDADES

Dentro de las generalidades, esta la gran similitud o inclusive hasta la identidad habida entre los órganos supremos de una sociedad anónima, con los elementos o partes que integran el sistema de la administración de un condominio. En las Sociedades Anónimas existe la asamblea de accionistas como también existe -- esta asamblea, sólo que de condóminos en el condominio. En las -- sociedades anónimas hay un órgano ejecutivo y representativo, esto es, el administrador o el consejo de administración, en tanto que en la organización del condominio existe una figura sumamente semejante, o sea, precisamente el administrador y en tercer término, en las sociedades anónimas hay un órgano de vigilancia lo mismo que en el condominio; me estoy refiriendo concretamente al comisario de las primeras y al comité de vigilancia de éste último.

Todavía más tanto en la mecánica de la sociedad anónima como en la del condominio encontramos un documento en el que se encuentra plasmado el régimen jurídico que es aplicable a una y a otro que son, por lo que se refiere a las sociedades anónimas, sus estatutos, y respecto del condominio, el reglamento de condominio y administración.

Además, dentro de esta misma primera parte quiero comentar el hecho de que si bien la ley anterior sobre el régimen de propiedad y condominio, vigente a partir de mediados de diciembre de 1954, se encuentra abrogada por una nueva ley cuya vigencia comienza a correr a partir de 1973, como los efectos que se generan por la escritura constitutiva de un condominio y por el reglamento previsor de las relaciones jurídicas de los condóminos, del administrador y de los demás elementos personales del Condominio, no terminan con el mero otorgamiento del acto constitutivo del régimen de propiedad y condominio, sino que, por el contrario, se desplazan en el transcurso del tiempo, es el caso de tomaf muy en consideración que aún en la actualidad, después de cuatro años de vigencia de la nueva ley, hay todavía muchos reglamentos y muchas escrituras constitutivas, acaso las más, y muy probablemente todas las que se hubieren otorgado y aprobado su respectivo reglamento, en su caso, con anterioridad a la vigencia de la nueva Ley, que continúan rigiendo el destino de los inmuebles sujetos al régimen de condominio, en los mismos términos que lo hacían antes de que la actual ley iniciara su fuerza obligatoria. Inclusive, no obstante que la ley de 1972 permite, en el segundo de sus artículos transitorios, que en cualquier tiem

po todas áquellas personas con inmuebles sujetos al régimen de - propiedad y condominio, puedan cambiar sus escrituras constituti- vas y sus reglamentos, de tal manera que los adapten a las dispo- siciones de esta última ley, no tengo noticias de caso alguno en el que se hubieren modificado el reglamento o la escritura cons- titutiva para hacer tal adaptación.

He considerado conveniente y así lo haré, referirme en varias ocasiones tanto a la ley anterior como a la ley vigente - inclusive, una comparación que en lo general se hiciere entre la ley abrogada y la ley que actualmente regula al condominio en el Distrito Federal, traería como consecuencia, con toda seguridad, poner de manifiesto que si bien la ley vigente pretende ser más- completa, es más detallada que su antecesora y pretende ofrecer- mayores soluciones que las brindadas por la anterior, desgracia- damente su abundancia en cantidad se tradujo en imprecisiones y hasta incongruencia jurídicas; inclusive, la técnica jurídico -- legislativa vertida en la ley vigente es sensiblemente más pobre que la depositada en la ley anterior. Para poner ello de mani- fiesto es suficiente comparar la denominación de una ley con la- de otra.

Y se puede notar la diferencia que hay en el inicio de la denominación de la ley anterior con la de la actual; la ley - abrogada se denominaba LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDO- MINIO, igual lo que técnicamente es acertado; en cambio la ley - actual menciona que se trata de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PRO- PIEDAD EN CONDOMINIO ; ello si observamos el contenido de la

denominación de la ley anterior, se pone de manifiesto que en ella se encuentran combinadas las dos distintas modalidades del derecho de propiedad cuyo conjunto integran el régimen de condominio, es decir, la propiedad exclusiva que tiene el condómino respecto de su unidad privativa combinada con la copropiedad o condominio que existe respecto de los elementos comunes del inmueble, los que pertenecen, por partes proporcionales, a todos los copropietarios. En cambio, el legislador de 1972, con muy poca fortuna denominó la ley actual, según dijimos, como Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y con ello, a lo único que hace alusión es a la copropiedad, excluyendo la propiedad exclusiva, que como según lo manifieste anteriormente.

Como lo anterior podría señalarse el hecho de que en el contenido, es decir en trabajo realizado, las dos leyes se componen de los mismos capítulos, acaso la ley actual tiene menor artículos que la anterior, y no obstante ello, el material utilizado en el contenido del ordenamiento vigente es más del doble que el de la ley abrogada, pero con poca fortuna, pues no obstante la cantidad, la calidad jurídica es considerablemente pobre.

EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.

A propósito del reglamento, es pertinente recordar la importancia de este documento tiene en la vida de un condominio; el régimen jurídico aplicable a los condóminos no se encuentra ni en la escritura constitutiva ni en la propia ley; está o debe estar, por el contrario, en el reglamento de condominio y administración; inclusive, doctrinalmente se ha considerado al reglamento como la base de la organización del sistema del condominio.

Una razonable Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio debe permitir que quien o quienes intervengan en la constitución del régimen de propiedad y condominio, prevean todos los casos a la gran mayoría de éstos que pudieran presentarse en la vida diaria de un inmueble sujeto a dicho régimen; Porque de ninguna manera el ordenamiento legal puede prever el sin número de casos que es factible lleguen a presentarse en la vida diaria de un condominio, en esas condiciones, el reglamento suple, llena lagunas y omisiones que la ley ha dejado y que en ocasiones, como precisamente es el caso de la ley de 1954, son lagunas y omisiones dejadas deliberadamente por el legislador.

La importancia del reglamento de condominio y administración, se debe principalmente a que, es aplicable no sólo a los condóminos sino también regula las relaciones entre éstos y el administrador, y más aún, nada impide que regule relaciones entre los condóminos y terceros, como es el caso de los inquilinos.

Como ustedes saben también, los derechos y obligaciones que derivan del reglamento de condominio y administración, y concreta-

mente las obligaciones contenidas en el mismo, se transmiten por el hecho de transmitir el derecho de propiedad que se tiene sobre la unidad sujeta al régimen de propiedad y condominio por formar parte de un inmueble sobre el que recae dicho régimen; en otras palabras, este es uno de los casos de las denominadas obligaciones reales, es decir, obligaciones que son accesorias de un derecho real y se transmiten con él.

Debe tenerse presente por otra parte, que precisamente la importancia del reglamento es lo que ha dado lugar a que tanto en la ley anterior como en la ley actual, el legislador haya puesto bastante atención en que los condóminos conozcan el texto del reglamento pues como es fácilmente comprensible, los propietarios de las distintas unidades privativas que forman el condominio son en última instancia, los destinatarios de las disposiciones contenidas en dicho documento.

Así por ejemplo, el artículo 4º de la ley actual, en su último párrafo, lo mismo que el artículo 4º de la anterior, establecen que al apéndice de la escritura por la que se otorgue la constitución del régimen de propiedad y condominio, deberá agregarse un ejemplar del reglamento; además, el artículo 7º de la ley anterior ordenaba que en cada operación de compraventa cuyo objeto fuera un inmueble en condominio debía agregarse un ejemplar del reglamento, lo que se consideró siempre extensivo en cualquier operación traslativa con uno de esos objetos; así lo prevé la ley vigente en su artículo 6º al establecer que ello tendrá lugar en todo contrato para la adquisición de los derechos sobre un departamento.

La ley anterior, por otra parte, contenía la disposición-- expresa en el sentido de que las obligaciones establecidas en el reglamento eran aplicables a cualquier nuevo adquirente de algunos de los locales que integraran el inmueble en condominio; la ley vigente, por el contrario no hace mención alguna en ese sentido, pero en realidad no obstante esa omisión, sienta que debe entenderse como un principio general que es aplicable en todo caso, es decir, sin necesidad de un precepto expreso que así lo ordene, las obligaciones derivadas del reglamento deben considerarse aplicables a los nuevos adquirentes de los locales en condominio.

El artículo 34 de la ley de 1972 enumera las materias que deben contenerse en el reglamento de un condominio; dicho precepto se compone de diez distintas fracciones, de las cuales la primera de ellas se refiere a los derechos y obligaciones de los condóminos y las siguientes hacen alusión a las asambleas, a la designación y facultades del administrador; designación y facultades del comité de vigilancia, a los requisitos que deben satisfacer unos y otros para desempeñar sus respectivos cargos; cuando procede su destitución, etcétera.

Otro aspecto interesante para comentarse respecto al reglamento del condominio, es el correspondiente a su modificación. De conformidad con la ley de 1954, para modificar el reglamento de condominio y administración se requería la unanimidad de votos de los condominios lo que implicaba una actitud bastante drástica pero que se atenuaba un poco al permitir al grupo mayoritario de condóminos, y que debía ser cuando menos de tres cuartas partes,

que acudiera ante la autoridad judicial a someter el caso concreto a su resolución .

La ley actual quiso facilitar la modificación del reglamento y para ello no impuso ninguna mayoría especial en la asamblea correspondiente para acordar dicha modificación; sin embargo, el artículo 29 de la ley, que contiene las facultades de la asamblea establece en su fracción XI que la asamblea de condóminos tendrá, dentro de sus facultades, la de modificar la escritura constitutiva del condominio así como la de modificar el reglamento del mismo. Ahora bien no es ese uno de los casos en los que la ley establezca una mayoría especial para el quórum de votación, pero la parte complementaria del texto de la citada fracción XI, menciona que la modificación de la escritura constitutiva del condominio y su reglamento será "en los casos y condiciones que preverá la una y el otro dentro de las disposiciones legales aplicables", es decir, no se requiere ciertamente de una mayoría especial para poder modificar el reglamento pero si se requiere que el propio reglamento señale en qué caso puede ser modificado.

ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

La asamblea, el administrador y el comité de vigilancia, más que órganos del condominio son partes integrantes de la administración del mismo o bien, partes integrantes de la organización del sistema de condominio; probablemente desde ese punto de vista, o sea, dado que forman parte de una organización, de una estructura, si puedan ser considerados como órganos, pero únicamente desde ese punto de vista. No es el caso, de considerar a la asamblea de condominios, al administrador y a comité de vigilancia como órganos del condominio desde un punto de vista estrictamente jurídico, pues nada menos por que el condominio carece de personalidad jurídica.

Respecto ya concretamente de las asambleas de condóminos, lo primero que podemos tener en consideración, es que el artículo 27 de la ley vigente establece, adoptando aquel principio general aplicable en esa materia, que la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio y más adelante en el artículo 28 insiste en hacer destacar esa superioridad jerárquica de la asamblea frente al administrador y frente al comité de vigilancia -- adoptando también una frase muy usual en materia de asambleas, -- según la cual las determinaciones tomadas legalmente por los condóminos obligarán a todos, aún ausente y disidentes.

Así como en sociedades anónimas se puede hablar de varias clases de asambleas lo mismo acontece en materia de condominio.

El artículo 27 de la ley de Condominio establece la generalidad de unas asambleas de condóminos y la especialidad de --

otra; "la asamblea de condóminos, señala este precepto, es el órgano supremo del condominio; serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales".

De ello se desprende que la especialidad de las asambleas de grupo de condóminos no depende de que algunos condóminos tengan derechos y obligaciones especiales, distintos a las del resto de sus copropietarios, sino simplemente, y como lo señala el artículo 36 de la ley, puede darse el caso de que en algún inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio, por la ubicación de algunas instalaciones, como escaleras, elevadores, un jardín, etcétera, sólo sean de interés para un grupo de condóminos por que sólo se usen por ese grupo entonces, es el caso de que se celebren asambleas únicamente por los condóminos que integren dicho grupo, pues los gastos comunes en relación con esas escaleras o con esos jardines, se soportarán únicamente por los condóminos que utilicen esa parte de los elementos comunes. A ello se debe la especialidad de una asamblea de grupo de condóminos.

A propósito también de las asambleas en materia de condóminos, puede hablarse asimismo de asambleas ordinarias y de asambleas extraordinarias; el factor que las distingue es el de quórum de votación; existe una regla general y una excepción, ambas en la fracción V del artículo 27 de la ley; la primera en el sentido de que las resoluciones de las asambleas se tomarán por mayoría simple de votos y la excepción es en los casos en que la ley el reglamento de condominio prescriban una mayoría especial. Pues bien

como veremos más adelante, hay varias ocasiones en las que la ley establece como requisito una mayoría especial.

La convocatoria para las asambleas, según lo dispone la -- Ley de condominio, no en los artículos rectores de las asambleas -- sino en los que establecen el régimen aplicable al administrador -- deben hacerse por este, con un anticipación de diez días a la fecha -- señalada para la celebración de la asamblea, indicándose el lugar -- dentro del condominio o que se hubiere fijado en el reglamento -- para que tenga verificativo la reunión, así como el día, la hora -- en que se celebrará debiendo incluirse, además, el orden del día -- correspondiente. Esa convocatoria, de acuerdo con la ley actual, -- debe hacerse llegar en lo personal a cada uno de los condóminos, -- lo mismo que a todas aquellas personas que de acuerdo con el sistema -- especial de votación que se contiene en la propia ley tienen -- derecho a votar. La convocatoria debe hacerse llegar en -- forma personal a todos los sujetos interesados en el derecho de -- voto. La ley no menciona expresamente si la convocatoria debe -- hacerse llegar a los interesados por correo certificado, si debe -- ser en propia mano; o por cualquier otro medio, pero sienta, que -- de la misma fracción XII del artículo 31 de la ley, se desprende -- que el medio ideal para ello es el correo, pues uno de los párrafos -- de esta fracción señala la siguiente frase: además del envío -- de la nota anterior no obsta para que además del envío en los -- términos señalados, el contenido de la convocatoria se haga saber -- a los interesados por cualquier otro medio, siempre y cuando, y -- ello es conveniente, quede establecido de que la persona interesada -- haya recibido la convocatoria. Además del mencionado envío

y de la forma en particular en que se haga llegar la convocatoria a todos los interesados, el administrador deberá colocar esta en uno de los lugares visibles del condominio, según lo dispone el mismo párrafo de la fracción que estoy hablando. Así, pues, debe tenerse muy en cuenta que no es el caso de convocar de manera general, es decir, no es el caso de que pudieran convocarse, por ejemplo, mediante un aviso fijado en el inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio, o mediante anuncios publicados en los periódicos; se requiere que la convocatoria sea hecha en forma personal; obviamente ello no se traduce en que sea necesario entregarla en propia mano a todos y cada uno de los interesados, pues la dificultaría de tal manera que la preparación de la celebración de la asamblea se haría casi imposible; más bien debe entenderse que la convocatoria ha de enviarse en la particular a cada uno de los interesados.

No obstante la obligación del administrador de convocar -- la ley actual prevé la posibilidad (como lo hacía la anterior, nada más que la vigente con cierta modalidad especial), de que un -- mínimo de una cuarta parte de condóminos puede convocar, pero, y -- he aquí la modalidad de las ley de 1972, para que ese grupo mínimo de un 25% de condóminos, pueda convocar, requiere primero acreditar ante la autoridad judicial que efectivamente es una cuarta -- parte, esto es, antes, de acuerdo con la ley anterior, se permitía que la convocatoria fuera hecha por lo que se confiaba era una --- cuarta parte de condóminos, pero ello de entenderse que se prestaba para que en un momento dado resultara que la convocatoria no --

había sido bien hecha por no alcanzar los convocantes ese 25% y consecuentemente no era válida y no había fundamento para que se celebrara la asamblea; entonces, de acuerdo con la ley vigente, se requiere primero acreditar que efectivamente se trata de una cuarta parte de condóminos para así poder convocar.

Para que una asamblea se celebre a consecuencia de primera convocatoria, es necesario que estén representados un mínimo del 90% de los votos; a ello se refiere el segundo párrafo del artículo 28 de la ley actual, de conformidad con el cual, además cuando la asamblea se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de los posibles votantes, en tanto que si es en tercera convocatoria la asamblea podrá celebrarse con los interesados que estuvieren presentes.

En lo que se refiere a la votación, es complejo el sistema utilizado por la ley de Condominio para establecer el mínimo de votos que se requieren para la validez de los acuerdos tomados en asamblea; en las fracciones II y III del artículo 27 se contiene el señalamiento de una regla general y una salvedad a la misma el sistema adoptado por la ley parece ser, en un principio, lo suficientemente accesible; según el legislador y ello como regla general se encuentra establecido en la fracción II del artículo 27, cada condómino gozará de un número de votos, igual al porcentaje que del valor total del condominio corresponda a su vivienda casa, departamento, o local; una situación idéntica se encontraba prevista en la ley anterior, esto, es, el voto no es por persona sino por representación de porcentaje, de tal manera que un condómino tendrá tantos votos como los por cientos que represente -

su unidad privativa dentro del valor total del condominio; la salvedad se encuentra señalada en la fracción siguiente del mismo artículo, al establecer que "no obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior el caso de condómino colocados en el segundo supuesto del artículo II", o sea, las personas que la ley considera condóminos por estar ocupando un local en condominio con la posibilidad de llegar a convertirse en propietario del mismo local cumplidas las condiciones pactadas en un contrato, -- que debe entenderse de compraventa con reserva de dominio, respecto del cual dejó pendiente de pago parte del precio, para cubrirlo en forma diferida, el derecho de voto se dividirá entre el deudor y el acreedor; así por ejemplo, el precio de un local en condominio es de \$600,000.00 y su ocupante, que tiene la posibilidad de convertirse en propietario si paga la totalidad de ese precio, -- lleva abonados \$200.000.00 al mismo, tendrá una tercera parte de los votos que confiera ese local y las otras dos terceras partes le corresponderán a su acreedor. Es lamentable el contenido de la fracción III del artículo 27 de la ley que se comenta, pues en él se pone de manifiesto una imprecisión jurídica sumamente criticable al señalar dicha fracción que las personas deudoras a las que me acabo de referir lleguen a convertirse en propietarios, si media contrato de compraventa con reserva de dominio, o bien si media crédito hipotecario; es decir, el legislador le está dando el mismo tratamiento jurídico y coloca en la misma situación respecto del derecho de propiedad, al deudor hipotecario que ya es propietario y al comprador con reserva de dominio cuya propiedad está sujeta a una condición suspensiva. Entonces, según nuestra--

ley, se va llegar a convertir en propietario la persona que termine de pagar el precio de la hipoteca con la que está garantizando la parte insoluble del precio, o sea, quien ya es propietario.

En fin, esto es lo que en principio puede señalarse respecto a la regla general y a su salvedad, contenidas en las fracciones II y III del artículo 27 de la Ley de Propiedad y Condominio, en relación con el quórum de votación, todo lo cual es fácilmente comprensible, lo mismo que el manifiesto mal hecho al identificar en cuanto a situación guardaba frente al derecho de propiedad, al comprador con reserva de dominio con el comprador que para garantizar el saldo del precio, hipoteca el inmueble del que es propietario.

Ahora bien, hay otros artículos en la ley que hacen referencia a que los votos no serán por porcentaje sino más bien serán por persona. Este tipo de menciones se contienen, por ejemplo en el artículo 44 de la ley, según el cual, para tomar determinado acuerdo se requiere una mayoría especial del 51% de los condóminos; el 44 y 45 hacen referencia al 51% y al 65% de los condóminos respectivamente; el 33 cuyo contenido es el facultamiento a los administradores, también hace alusión expresa a un 51% de condóminos.

En relación con el mencionado quórum de votación, quiero aludir también a dos distintas situaciones específicas que considero deben tenerse siempre en cuenta. En primer lugar, según la fracción IV del artículo 27 de la ley, la votación será personal, nominal y directa; hasta ahí era la redacción de esta fracción --

cuando se conoció el primer proyecto de la ley, pero gracias a las observaciones hechas a ese proyecto, se le agregó la posibilidad de que los votantes pudieran estar representados; así, de esta última manera se señala en definitiva la fracción IV que se comenta, en el sentido de que "la votación será personal, nominal y directa pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos"; ésta, como otros es uno de esos casos en los que la ley simplemente enuncia y corresponde al reglamento la regulación correspondiente; en consecuencia, es riesgoso descuidar la redacción del reglamento, de tal manera que los condóminos no pueden llegar a ser representados en las asambleas.

Además, debe tenerse en cuenta lo que prevé la fracción VI del mismo artículo 27 comentado, según la cual, cuando un solo condómino representa más del 50% de los votos, se requerirá además para la validez de los acuerdos tomados, el 50%, de los votos restantes.

La presidencia en la asamblea se desempeña por la persona que señale el reglamento; la secretaría, por su parte, es una de las funciones señaladas en la ley para el administrador y si éste es una persona moral, entonces se desempeñará ese cargo por la persona física que el mismo administrador designe.

Los asuntos de que debe conocer la asamblea son sumamente variados. El artículo 29 de la ley señala qué facultades tendrá la asamblea y enumera tales facultades en un contenido por demás abundante de doce distintas fracciones, sin embargo, creo que la-

competencia de la asamblea puede resumirse, cuando menos en aque-
llo a lo que alude la ley, en nombrar y remover libremente al ad-
ministrador lo mismo, que a los miembros del consejo de vigilancia
señala las atribuciones de uno y de otro que no se encuentran esta-
blecidas en la ley, precisar sus responsabilidades, examinar los -
estados de cuenta que presente el administrador; además, y no en -
el texto del artículo 29, está la atribución de la asamblea de mo-
dificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento -
del mismo, según ya se había dicho.

La ley anterior, a propósito de la competencia de las asam-
bleas, establecía en su artículo 32 que los asuntos de interés co-
mún que no se encontraren comprendidos dentro de las facultades --
conferidas al administrador serían tratados por los propietarios -
en asambleas que se celebrarían cada vez que fuere necesario, pero
por lo menos una vez al año. Parecía, por la redacción del artícu-
lo 32 de la ley anterior, que había la posibilidad de desprender-
una situación jerárquica igual entre el administrador y la asam-
blea; éste artículo 32 fue interpretado por la doctrina en el sen-
tido de que no es que haya habido esa paridad o esa igualdad de -
jerarquía sino, más bien, lo que aconteció fue que la asamblea de
condóminos debe respetar la actividad que normalmente desarrolla-
el administrador, es decir, no obstante que la designación y remo-
ción del administrador corresponde libremente a la asamblea, ésta
debe respetar que áquel desempeñe normalmente sus funciones.

EL ADMINISTRADOR.

El Administrador es designado y removido en forma libre por la asamblea de condóminos; ello se encuentra señalado dentro de las facultades de la asamblea, pero el artículo 30 de la ley insiste en ello, ya para referirse concretamente al administrador, porque precisamente este artículo, el 30, es el primero del capítulo destinado a la figura del administrador, y establece que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea.

Para algunos autores, el administrador es un representante del condominio, pero para nuestro medio, lo procedente es considerar que el administrador es un representante de los condóminos; -- sin embargo algunos no aceptan que el administrador sea un representante de los condóminos, se ponen de manifiesto el hecho de que en un momento dado el administrador pueda estar colocado en una -- situación contraria a la de un condómino, es decir, se daría el absurdo de que un representado estuviera siendo demandado por quien normalmente es su representante.

De acuerdo con lo provisto para el administrador en la ley anterior, sí podía oponerse un frente a la crítica que se comentó anteriormente.

El artículo 31 de la ley de 1954, señala en su segundo párrafo, que el administrador será el representante de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, esto es, habrá representación legal por parte del administrador de los condóminos, pero sólo en todos los asuntos comunes relaciona-

dos con el edificio, Esto quiere decir, que en un momento dado un condómino moroso, el condómino que dio lugar a que en su contra se planteara y se presentara una demanda por todos los demás condóminos, representados por el administrador, en ese preciso momento y respecto de ese solo asunto dejaba de compartir intereses con el resto de los condóminos; así pues, ese asunto en particular dejaba de ser para él un asunto común, porque precisamente se colocaba -- frente a todos los demás condóminos.

En el artículo 33 de la ley de 1972, se señala que en relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general. Como podrá observarse no es lo mismo asuntos comunes que bienes comunes; un condómino -- por el hecho de estar en contra de todos sus demás copropietarios, de todos los demás condóminos, no deja de tener participación en los bienes comunes, y consecuentemente sí se da ese absurdo que -- señalan quienes critican la representación del administrador respecto de los condóminos, de que un representante se fuera contra su representado; en cambio, la solución de la ley anterior, o sea, que la representación sólo era en asuntos comunes, en ese supuesto el asunto para el condómino demandado es de un interés precisamente contrario al interés de todos los demás condóminos.

Las funciones del Administrador se dividen en dos clases:

El administrador desempeña funciones ejecutivas y desempeña también funciones representativas; las ejecutivas son todas aquellas de administración propiamente dicha o de administración interna y las representativas precisamente son las que se refieren-

a la presentación de los condóminos por su parte pueden señalarse varias manifestaciones de funciones ejecutivas, que se encuentran previstas, las más, en las fracciones que componen al artículo 31; entre ellas están la de llevar el libro de actas, el del registro de acreedores para los efectos de la distribución de los votos a que me he referido, libros que según el texto de la ley deben ser autorizados por el Departamento del Distrito Federal -- y que también por cierto, corresponde a la Oficina de Asuntos Notariales y Jurídicos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de dicha dependencia, autorizar esos libros de registro de acreedores y de actas de asambleas. También necesita cuidar y vigilar los bienes comunes, recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, atender la operación de las instalaciones y servicios del edificio, realizar todos los actos de administración, y las obras necesarias, ejecutar los acuerdos de la asamblea, convocar a éstas, otorgar recibos, entregar mensualmente una cuenta pormenorizada a los condóminos etcétera.

Como funciones de carácter representativo del administrador -- puede señalarse precisamente la que tiene éste de representar a los condóminos en asuntos cuyo objeto sean los bienes comunes, según lo establece la ley actual y que conforme al ordenamiento legal, se colocan en posiciones opuestas al representante y al representado, con la única salvedad que hace la fracción XIII del artículo 31 de la ley, al establecer que al administrador corresponde-

exigir con la representación de los demás condóminos, al infractor del contenido del artículo 24, las responsabilidades en que incurra por esa infracción, es decir, en este único caso, se aclara -- que la representación por parte del administrador es de todos los condóminos y para ejercitarse contra el condómino infractor.

Conforme al artículo 33 de la ley, el administrador tendrá en relación con los bienes comunes, las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, con la facultad -- especial de absolver posiciones pero sin las demás facultades respecto de las cuales el artículo 2587 del Código Civil exige cláusula especial. Para que el administrador se vea investido de esas facultades especiales, requiere acuerdo de la asamblea por mayoría -- del 51% en ese sentido. Así pues, recurrar, interponer resoluciones, desistir, etcétera, requiere ser en poder otorgado al administrador. Más aún, en esas condiciones, el administrador no podría -- substituir el poder que ejercita a consecuencia de su carácter, si no está expresamente facultado para ello.

COMITE DE VIGILANCIA.

Por lo que hace al comité de vigilancia, el artículo 32 de la ley actual señala sus atribuciones, como son el cerciorarse que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general, estar pendiente de que éste cumpla asimismo el desempeño de sus funciones, revisar los estados de cuenta entregados por el administrador dar cuenta a la asamblea de los gastos sobre la administración -- del condominio, e inclusive, llegar a convocar cuando a su requerimiento el administrador no lo haga; todo esto, se encuentra señala-

do en las diversas fracciones del artículo 32 de la ley.

Para darle mayor fuerza legal a la ley sobre el régimen de propiedad de condominio, será necesario que através de su representante o sea el administrador la Asamblea de Condóminos tenga la facultad para que en caso de incumplimiento al reglamento por parte de alguno de los Condóminos sea motivo suficiente y tenga el carácter de ejecutivo para dar por recindido el Contrato, mismo que dá motivo para que el Condómino infractor éste viviendo bajo ese régimen. El incumplimiento puede ser por falta de pago, (ya sea por motivo de la falta de pago de alguna mensualidad del Contrato de Compra-Venta ó por falta de pago de algunas de las cuotas a que están obligados) ó por alguna infracción al estipulado dentro del reglamento interno de los condominios.

Una solución se le dá al problema de la vivienda apareció hace 8 años representada por el organismo denominada INFONAVIT el cuál desde su aparición no ha dado resultado alguno al no haber cumplido los objetivos para el cuál fué creado. Tampoco a cumplido su función en virtud de que nuestro país no esta preparado ni socialmente ni culturalmente para vivir bajo régimen de propiedad en condominio, en vista de que cualquier persona por el hecho de poder adquirir económicamente dicha propiedad pueden convivir con personas de preparación mas o menos aceptable por lo que no es posible la función social al que fué designado este organismo. Por todo esto yo propongo que antes de adquirir una propiedad en condominio se haga un estudio Socio-Económico de cada uno de los Condóminos.

CONCLUSIONES

1.- El Régimen Jurídico del "Condominio", Propiedad Horizontal, -- "Por Pisos", "De Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", "Propiedad por Planos" o como se le quiere llamar, es una Institución que carece de antecedentes históricos verdaderamente Nacionales -- en nuestro país.

2.- La Función Social, a la cual está destinada la Propiedad en -- Condominio, no ha cumplido esa función, en virtud de que nuestro país no está preparado ni socialmente ni culturalmente, para vivir bajo el Régimen de dicha propiedad, en vista de que cualquier persona, sin importar el grado de cultura que alcanzan, pueden convivir con personas de una preparación alta o más o menos aceptable, por el simple hecho de poder adquirir una propiedad en Condominio que puede estar al alcance de una persona medianamente solvente.

3.- El término correcto con que deberá llamarse a la Ley que rige la Propiedad en Condominio, sería "La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", y no como actualmente se le denomina: "La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", lo cual no es correcto.

4.- Para darle mayor fuerza a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, será necesario que la Asamblea de Condóminos, a través del administrador, y en caso de incumplimiento al Reglamento por parte de alguno de los Condóminos, tenga el carácter -- de Ejecutivo, por ese simple incumplimiento, y sea suficiente pa-

ra poder dar por terminado el contrato y sea causa de rescisión -- del mismo. El incumplimiento puede ser por falta de pago, o por alguna infracción a lo estipulado dentro del Reglamento o al Contrato de Compra-Venta.

5.- Una solución al problema de la vivienda, podría ser la Propiedad en Condominio, pero no funciona por lo ya mencionado en el punto número dos que comente anteriormente, y dicha solución la trato de dar el gobierno a través del INFONAVIT, mismo que a ocho años de su aparición no ha dado resultados, y en ningún momento ha cumplido de los objetivos para los que fue creado.

BIBLIOGRAFIA

1. ALVAREZ CASCOS: "CONDOMINIO DE CASAS DIVIDIDAS POR PISO EN SAN TANDER" 1928 Página 124.
2. ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C.X; REVISTA DE DERECHO.
MANUEL BORJA MARTINEZ: DERECHO CIVIL, Tomo II año 1953. Páginas 401, Número 1.
4. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
5. DOCTOR PEDRO GOMEZ DE LA SERNA Y DOCTOR DON JUAN MANUEL MONTALVAN:
6. GOMEZ GIL: "PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUBA"; EDITORIAL LEX, HABANA 1954. Página 37.
7. LOPEZ MIRELLES: DERECHO DE CONSTRUIR, SAO PAULO 1965.
8. EDITORIAL PORRUA: "LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO".
9. MINISTERIO DE JUSTICIA E INSTRUCCION PUBLICA. ARGENTINA: "INCORPORACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL AL CODIGO CIVIL ARGENTINO.
10. NAVARRO AZPEITIA: "NATURALEZA Y REGULACION DE LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS". 1942, Página 95. EDITORIAL: BARCELONA.
11. PLANIOL: DERECHO CIVIL. TOMO III. Párrafo 286.
12. ROJINA VILLEGAS: DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO III, BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION. Página 156. EDITORIAL PORRUA.
13. TESIS DE LICENCIATURA, U.N.A.M. FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES 1957, Página 51. "EL DERECHO REAL DE CONDOMINIO".
14. ZANON MORALES LUIS: "LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS" BARCELONA 1964.